

Bad Homburg vor der Höhe / Ober-Erlenbach – Ober-Erlenbach

# VON POLL - BAD HOMBURG: Ein Logenplatz in den Baumwipfeln in ruhiger Seitenstraße

????????? ??????????: 24002054



???? ??????: 398.000 EUR • ??????????: ca. 75 m<sup>2</sup> • ??????????: 3.5

??????? ?????????: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Ober-Erlenbach – Ober-Erlenbach

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Ober-Erlenbach – Ober-Erlenbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	24002054	????? ???????	398.000 EUR
?????????????	ca. 75 m <sup>2</sup>	?????????????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	3.5	????? ??????????????	2012
?????????????? ??? ?????????????	2	??????????	?????????
?????????????	1	?????????????????	ca. 43 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1999	??????	????????????????? ?????????, ??????????
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????		

???????? ??????????: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Ober-Erlenbach – Ober-Erlenbach

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ?????????????	101.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	09.05.2029	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????????????? ?????????????	



??????? ???????: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Ober-Erlenbach – Ober-Erlenbach

?? ????????





??????? ????????: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Ober-Erlenbach – Ober-Erlenbach

?? ????????



??????? ???????: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Ober-Erlenbach – Ober-Erlenbach

?? ????????





??????? ????????: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Ober-Erlenbach – Ober-Erlenbach

?? ????????





??????? ???????: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Ober-Erlenbach – Ober-Erlenbach

?? ????????





??????? ????????: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Ober-Erlenbach – Ober-Erlenbach

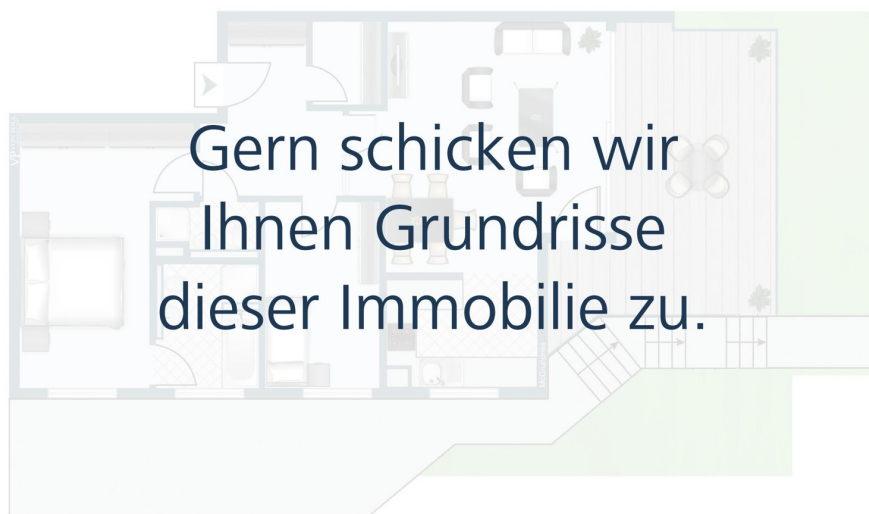
?? ????????



??????? ????????: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Ober-Erlenbach – Ober-Erlenbach

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/bad-homburg](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich,  
entwickeln eine Ihrem Objekt  
angepasste Verkaufsstrategie  
und stehen Ihnen bis zu einem  
erfolgreichen Abschluss zur Seite.

[www.von-poll.com/bad-homburg](http://www.von-poll.com/bad-homburg)



??????? ???????: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Ober-Erlenbach – Ober-Erlenbach

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2022  
Top-Makler Bad Homburg  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
IM TEST: 3.094 Makler GÜLTIG BIS: 09/23

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06172 - 680 980      T.: 06171 - 88 75 70

Shop Bad Homburg  
Louisenstraße 148c | 61348 Bad Homburg  
bad.homburg@von-poll.com

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
oberursel@von-poll.com

??????? ???????: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Ober-Erlenbach – Ober-Erlenbach

??? ?????? ???????????

Mittendrin und dennoch in einer ruhigen Seitenstraße liegt dieses äußerst gepflegte Haus mit wenigen Wohneinheiten. Die Dachgeschoss-Wohnung ist durch ein helles, breites Treppenhaus bequem im zweiten Stock zu erreichen. Schon beim Betreten der Wohnung wird man durch die helle und warme Stimmung der gesamten Räumlichkeiten empfangen. Ein sehr gelungener Grundriss verbindet durch eine großräumige Diele die einzelnen Zimmer und ist offen zum großen Wohnzimmer gestaltet. Eine hochwertige Einbauküche mit kleinem Frühstücksplatz und das Tageslichtbadezimmer mit Wanne und Dusche sind positiv hervorzuheben. Der Spitzboden ist wohnlich ausgebaut und kann voll genutzt werden mit 43m<sup>2</sup> zusätzlicher Fläche. Eine andere Treppenlösung wäre unproblematisch zu realisieren, Beispiele zeigen wir gerne bei der Besichtigung. Highlight in den schönen Sommermonaten ist sicherlich der Balkon, auf dem man sich ungestört erholen kann. Dabei schweift der Blick die Baumallee entlang und man hört das leise Säuseln des Baches. Eine perfekte kleine Oase für ein bis zu drei Personen.

??????? ???????: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Ober-Erlenbach – Ober-Erlenbach

???????????????? ???? ??????????

- Echtholz-Einbauküche
- Parkett
- Balkon
- wohnlich ausgebauter Spitzboden (nicht in der Wohnfläche) mit 43m<sup>2</sup>
- Parkplatz vor dem Haus



??????? ???????: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Ober-Erlenbach – Ober-Erlenbach

??? ??? ??? ????????????

Bad Homburg liegt landschaftlich attraktiv und reizvoll am Fuße des Taunus und gehört zweifelsfrei zu den beliebtesten und gesuchtesten Taunusgemeinden. Von hier aus bieten sich viele Möglichkeiten, das Naherholungsgebiet „Taunus“ individuell zu nutzen. Radwanderwege, herrliche Waldlandschaften und romantische Pfade zur Saalburg und zum Herzberg laden zu Erholung und Sport ein. Die berühmte Kurstadt Bad Homburg bietet seinen Bewohnern eine ausgesprochen hohe Lebensqualität. Kur-/Thermal- und Wellnessbäder, Sport- und Freizeitmöglichkeiten, ein großes kulturelles Angebot sowie ausgezeichnete Restaurants und renommierte Schulen sind präsent. Das Kurhaus mit verschiedensten Veranstaltungen, die bekannte Spielbank, die Tennisplätze mit Clubanlage, ein 6-Loch-Golfplatz (ältester Golfplatz in Deutschland) sowie ein 18-Loch-Golfplatz stellen weitere Freizeitmöglichkeiten dar. Bad Homburg ist sowohl mit der S-Bahnlinie S5 als auch mit der U-Bahnlinie U2 an das Frankfurter Nahverkehrsnetz angebunden. Ein Regionalbus verbindet die Taunusgemeinden. Alle Nahverkehrsstationen sind in wenigen Minuten zu erreichen. Über das ca. 5 Minuten entfernte Autobahnkreuz Bad Homburg (A5 und A 661) erreichen Sie in ca. 15 Minuten Frankfurt und in kurzer Zeit nahezu jedes Ziel im Rhein-Main-Gebiet. Der Frankfurter Flughafen ist in ca. 20 Minuten zu erreichen.

??????? ???????: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Ober-Erlenbach – Ober-Erlenbach

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.5.2029. Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Ober-Erlenbach – Ober-Erlenbach

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ???????????????, ?????????????????? ?? ??? ??????????? ?????????????????? ????:

Stefan Koch

---

Louisenstraße 148c Bad Homburg  
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)