

Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

# VON POLL - BAD HOMBURG: Zweifamilienhaus mit Potential in Feldrandlage

CODICE OGGETTO: 24002025



PREZZO D'ACQUISTO: 940.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 213 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.001 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24002025 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24002025 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24002025	Prezzo d'acquisto	940.000 EUR
Superficie netta	ca. 213 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliare
Vani	6	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Camere da letto	2	Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Bagni	2	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1957	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage	Superficie lorda	ca. 120 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

**CODICE OGGETTO: 24002025 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	161.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.12.2033	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 24002025 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24002025 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24002025 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24002025 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24002025 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La proprietà



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)

CODICE OGGETTO: 24002025 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
[oberursel@von-poll.com](mailto:oberursel@von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 24002025 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La proprietà



### Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!

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

**CODICE OGGETTO: 24002025 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach**

## Una prima impressione

Das freistehende Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 213 m<sup>2</sup> in gesuchter Feldrandlage bietet individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Mehrgenerationenwohnen, Vermietung oder eine Zusammenlegung der beiden Wohneinheiten zu einem großzügigen Einfamilienhaus, diese Immobilie in attraktiver Lage bietet Raum für vielseitige Wohnkonzepte. Das Zweifamilienhaus wurde 1957 in Massivbauweise errichtet und 1974 erweitert. Der solide Allgemeinzustand der Immobilie ist das Ergebnis fortlaufender Modernisierungsmaßnahmen, so wurde 1998 das Dach mit Schiefer neu eingedeckt und die Balkone 2016 erneuert. Für ein zeitgemäßes Wohnambiente ist eine Neugestaltung nach persönlichem Anspruch der Innenausstattung erforderlich. Das Haus verfügt über insgesamt 8 Zimmer, 2 Bäder, 2 Küchen und neuwertigen Balkonflächen. Das Erdgeschoss mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist aufgeteilt in 3 Zimmer, ein Tageslichtbad und ein ca. 37 m<sup>2</sup> großen Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fensterflächen und Zugang auf die Terrasse. Die Raumaufteilung im Obergeschoss entspricht der Erdgeschoßwohnung, wobei der Wohnbereich mit Kamin aufgrund der Raumhöhe bis zum Dachgiebel ein exklusives Wohnambiente schafft. Im Untergeschoss befinden sich auf einer Nutzfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> ein Hauswirtschaftsraum, der Heizungsraum mit einer Ölheizung von 2020 sowie 5 weitere Räumlichkeiten, die als Lager oder Staufläche genutzt werden. Die ca. 31 m<sup>2</sup> große Garage mit Hauszugang und Werkstattbereich, vervollständigen das besondere Immobilienangebot in erstklassiger Lage.

**CODICE OGGETTO: 24002025 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24002025 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.12.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 161.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. Die Energieeffizienzklasse ist F.  
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.

CODICE OGGETTO: 24002025 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Stefan Koch

---

Louisenstraße 148c Bad Homburg  
E-Mail: [bad.homburg@von-poll.com](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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