

Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

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

**CODICE OGGETTO: 24002054**



**PREZZO D'ACQUISTO: 398.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 75 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5**

CODICE OGGETTO: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

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

**CODICE OGGETTO: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach**

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24002054              |
| Superficie netta    | ca. 75 m <sup>2</sup> |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo        |
| Vani                | 3.5                   |
| Camere da letto     | 2                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1999                  |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera |

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto                 | 398.000 EUR   |
| Appartamento                      | Attico  |
| Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2012  |
| Stato dell'immobile               | Curato  |
| Tipologia costruttiva             | massiccio   |
| Superficie lorda                  | ca. 43 m <sup>2</sup>   |
| Caratteristiche                   | Cucina componibile, Balcone   |

CODICE OGGETTO: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Dati energetici

|   |               |                                 |                                     |
|---|---------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica       | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia       | 101.00 kWh/m <sup>2</sup> a         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 09.05.2029    | Classe di efficienza energetica | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |                                 |                                     |



CODICE OGGETTO: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24002054 - 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: 24002054 - 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: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24002054 - 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: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24002054 - 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)