

Bad Homburg - Nähe Ellerhöhe

# VON POLL - BAD HOMBURG: Modernes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Kurparknähe

Objektnummer: 25002107a



KAUFPREIS: 1.950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 233 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 632 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25002107a - 61352 Bad Homburg - Nähe Ellerhöhe**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25002107a - 61352 Bad Homburg - Nähe Ellerhöhe

## Auf einen Blick

Objektnummer	25002107a	Kaufpreis	1.950.000 EUR
Wohnfläche	ca. 233 m <sup>2</sup>	Haus	Villa
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6		
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	2		
Baujahr	1984	Modernisierung / Sanierung	2025
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 81 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25002107a - 61352 Bad Homburg - Nähe Ellerhöhe

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	118.03 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.08.2035	Energieeffizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 25002107a - 61352 Bad Homburg - Nähe Ellerhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002107a - 61352 Bad Homburg - Nähe Ellerhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002107a - 61352 Bad Homburg - Nähe Ellerhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002107a - 61352 Bad Homburg - Nähe Ellerhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002107a - 61352 Bad Homburg - Nähe Ellerhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002107a - 61352 Bad Homburg - Nähe Ellerhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002107a - 61352 Bad Homburg - Nähe Ellerhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002107a - 61352 Bad Homburg - Nähe Ellerhöhe

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 25002107a - 61352 Bad Homburg - Nähe Ellerhöhe

## Die Immobilie

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)

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)

Objektnummer: 25002107a - 61352 Bad Homburg - Nähe Ellerhöhe

## Die Immobilie



**Capital**  
Mittelstand  
Top-Makler Bad Homburg  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

**VP**  
★★★★★

**Gold Partner**  
Sonder 2025  
Scout24

**EXPERTISE**  
Deutschlands  
bestbewerteter  
Arbeitgeber  
VON POLL IMMOBILIEN

**DEKRA**  
Auszeichnung  
Stefan Koch

### 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)

**Objektnummer: 25002107a - 61352 Bad Homburg - Nähe Ellerhöhe**

## Ein erster Eindruck

Anspruchsvolles Wohnen in zentraler Innenstadtlage nahe der Ellerhöhe in Bad Homburg!

Diese geräumige und repräsentative Stadtvilla präsentiert sich hell und einladend und ist sofort bezugsfertig.

Lassen Sie auch gerne einmal Ihr Auto stehen und erledigen Ihre Besorgungen zu Fuß oder mit dem Fahrrad? Dank der idealen Lage erreichen Sie die Fußgängerzone von Bad Homburg, die weitläufigen Parks und Sportanlagen sowie das Gymnasium in wenigen Minuten zu Fuß.

Auch Pendler nach Frankfurt haben kurze Wege. Mit dem Auto sind Sie schnell auf dem Autobahnzubringer und benötigen nur ca. 25 Minuten bis zur Frankfurter Innenstadt bzw. ca. 30 Minuten bis zum Frankfurter Flughafen.

Das freistehende Einfamilienhaus liegt in einem schönen Garten, ist wenig einsehbar und verfügt über eine Garage sowie zwei Stellplätze davor. Die 1984 erbaute Architektenvilla ist massiv gebaut. Natursteinböden und Parkett, Holzsprossenfenster und ein gemütlicher Kamin, der mit Holz befeuert wird, sorgen für ein gehobenes Ambiente. Viele teils bodentiefe Fenster lassen die Wohnräume hell und freundlich wirken.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit Garderobe und Gäste-WC. Eine Marmortreppe führt ins Obergeschoss und ins Untergeschoss.

Der großzügige Wohnbereich ist mit einem gemütlichen Kamin ausgestattet. Der Essbereich schließt nahtlos daran an und führt zur Küche. Diese ist mit einer neuen Einbauküche mit weißen Fronten sowie elektrischen Geräten ausgestattet. Eine

geräumige, teilweise überdachte Terrasse, die von zwei Seiten des Wohnzimmers aus begehbar ist, lädt zum Entspannen in der Sonne oder zum Feiern und Grillen mit Familie und Freunden nach der Arbeit ein.

Die Schlafzimmer liegen klassisch im Obergeschoss. Hier erwarten Sie drei Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer. Zwei Zimmer haben bodentiefe Fenster und Zugang zu einem nach Süden ausgerichteten Balkon. Von hier genießen Sie einen herrlichen Ausblick.

Das moderne Bad mit Doppelwaschbecken, Badewanne und bodengleicher Glasdusche wirkt großzügig und einladend. Praktisch ist auch das zweite WC und der Abstellraum auf dieser Ebene, der bei Bedarf auch als zweites Bad umgestaltet werden könnte. Eine Holzterrasse führt in den geräumigen Spitzboden. Dieser wurde mit Fenstern und Elektrik versehen und ist mit Teppichboden ausgelegt. Er kann als zusätzliche Abstellfläche verwendet werden.

Im Gartengeschoss wurde für Gäste oder größere Kinder ein Einliegerbereich mit Terrasse und separatem Hauseingang geschaffen. Er ist ca. 36 m<sup>2</sup> groß und verfügt über einen geräumigen Wohn- und Schlafbereich, eine Pantryküche und ein Duschbad. Im Untergeschoss befinden sich außerdem sechs Kellerräume für hauswirtschaftliche Nutzungen. Ein praktischer Außenkeller für Gartengeräte oder zur Lagerung von Kaminholz komplettiert das interessante Angebot.

Ein einzugsbereites, behagliches Zuhause mit viel Privatsphäre wartet auf Sie. Haben Sie Interesse an einer Besichtigung? Gerne stellen wir Ihnen diese Liegenschaft zeitnah vor.

**Objektnummer: 25002107a - 61352 Bad Homburg - Nähe Ellerhöhe**

## Ausstattung und Details

- Stäbchenparkett, Eiche massiv, in den Wohnräumen im EG
- "Natur-Designboden", mit dem blauen Umweltengel im OG
- Natursteinboden im Eingangsbereich des EG
- Fliesenboden in Küche EG und den Bädern
- neue Markeneinbauküche inkl. Elektrogeräte, ausser Mikrowelle
- Rollläden
- große Terrasse im EG, teils überdacht
- großer Balkon im OG
- hochwertige Armaturen in Bädern
- die Bäder wurden komplett erneuert, ebenso die Fliesen auf Terrasse und Balkon
- ausgebauter Spitzboden mit Teppichboden und Fenstern
- Gas-Brennwertheizung BJ 2007
- Marmortreppe ins UG und OG
- Holztreppe in den Spitzboden
- Steckdosen und Strom im Spitzboden
- angelegter Garten
- Garage (für einen PKW)
- Zwei Außenstellplätze
- Außenkeller
- Einliegerwohnung (ca. 36 m<sup>2</sup>), Wohnbereich, Pantry, Duschbad und Terrasse

**Objektnummer: 25002107a - 61352 Bad Homburg - Nähe Ellerhöhe**

## Alles zum Standort

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, sowie ein 9- und 16-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.

**Objektnummer: 25002107a - 61352 Bad Homburg - Nähe Ellerhöhe**

## Weitere Informationen

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.

**Objektnummer: 25002107a - 61352 Bad Homburg - Nähe Ellerhöhe**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Koch

---

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe

Tel.: +49 6172 - 680 980

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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