

Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

# VON POLL - BAD HOMBURG: Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Feldrandlage

Objektnummer: 25002093



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 141 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 437 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

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

Objektnummer: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25002093                  |
| Wohnfläche   | ca. 141 m²                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1966                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 649.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2017                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 23 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon                          |

Objektnummer: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Energieausweis              | BEDARF         |
| Energieausweis gültig bis  | 03.11.2035 | Endenergiebedarf            | 224.30 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Gas        | Energie-Effizienzklasse     | G              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1966           |

Objektnummer: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Die Immobilie



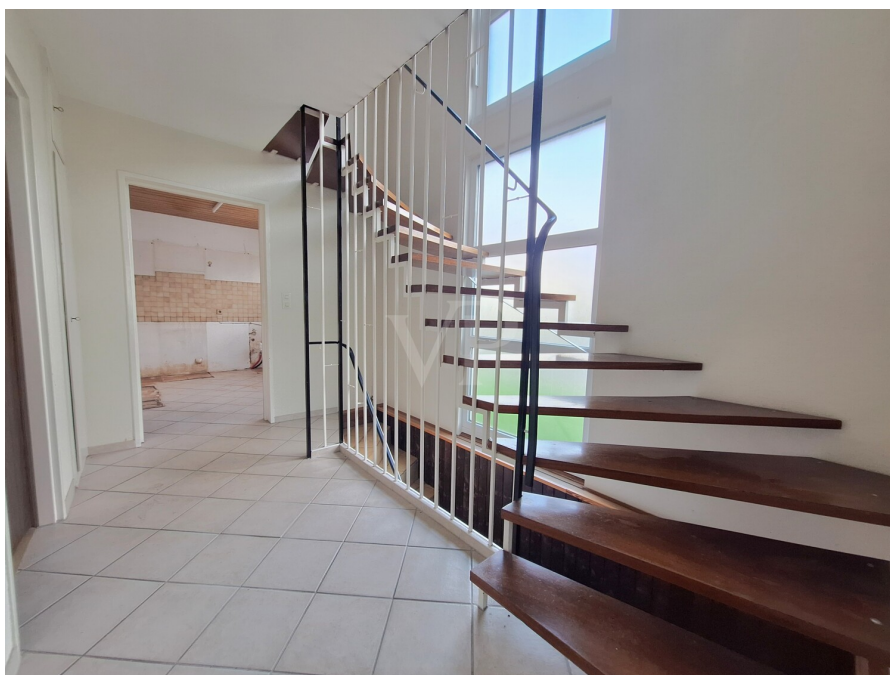
Objektnummer: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## 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: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)



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: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Die Immobilie



### 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: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in einem Haus mit Potenzial: Dieses 1966 erbaute Einfamilienhaus präsentiert sich auf einem Grundstück von ca. 437 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von etwa 141 m<sup>2</sup>.

Das freistehende Haus befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend, welche sich insbesondere durch die Nähe zu nahegelegenen Spazierwegen auszeichnet. Dank der familienfreundlichen Umgebung wird hier sowohl Paaren als auch Familien die ideale Grundlage für individuelle Wohnideen geboten.

Das freistehende Haus verfügt über einen funktionalen Grundriss mit insgesamt 5 Zimmern, davon 3 Schlafzimmern. Die Räumlichkeiten bieten viel Flexibilität für verschiedene Lebenskonzepte – ganz gleich, ob Homeoffice, Gästezimmer oder Platz für den Nachwuchs. Ein Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, das viel Tageslicht durch große Fensterflächen erhält, schafft einen zentralen Treffpunkt für Gemeinsamkeit im Alltag. Küche und offener Essbereich sind ebenfalls praktisch geschnitten und bieten Potenzial für moderne Gestaltungen nach eigener Vorstellung - einige Beispiele haben wir in den Bildern hier im Exposé eingefügt.

Das Tageslichtbad ist mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC ausgestattet und bietet darüber hinaus Möglichkeiten für eine Modernisierung nach aktuellem Standard. Für Gäste oder Familienmitglieder steht zudem ein separates WC zur Verfügung. Die vorhandene Ausstattung entspricht einer einfachen Qualität, was Ihnen als zukünftige Eigentümer die Möglichkeit gibt, Ihre eigenen Akzente zu setzen. Das Haus ist sanierungsbedürftig und erwartet Ihre individuelle Note bei der Gestaltung.

Einige Modernisierungen wurden in den vergangenen Jahren in wichtigen Bereichen umgesetzt: So wurde das Dach 2014 erneuert, im Jahr 2015 das Garagentor getauscht und 2016 eine Gasbrennwertheizung installiert, die für eine effiziente Beheizung der Räume sorgt. Dennoch besteht insgesamt Sanierungsbedarf, was Ihnen die Freiheit lässt, Raumaufteilung und Ausstattung nach Ihren persönlichen Anforderungen neu zu gestalten.

Neben den Wohnräumen verfügt das Haus über einen Kellerbereich mit einem Nutz- bzw. Vorratsraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Die angrenzende Garage sorgt für wettergeschützte Parkmöglichkeiten und kann bequem über die Zufahrt erreicht werden. Das Grundstück bietet einen Gartenbereich, der vielfältig genutzt und nach eigenen

Wünschen gestaltet werden kann – von Spielfläche bis hin zu Gemüsebeeten oder Zierpflanzen ist vieles denkbar.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine solide Substanz und zahlreiche Entwicklungsmöglichkeiten für handwerklich ambitionierte Käufer oder Familien, die sich ihren persönlichen Wohntraum verwirklichen möchten.

Wenn Sie eine ruhige Wohnlage schätzen und eigene Ideen einbringen möchten, freuen wir uns auf Ihre Anfrage und laden Sie gerne zu einem persönlichen Besichtigungstermin ein, um sich vor Ort von den Möglichkeiten dieses Hauses zu überzeugen.

Objektnummer: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Ausstattung und Details

- Laminat, Teppich, Fliesen
- Isolierglasfenster
- Dach 2015
- Gasheizung 2016 Brennwerttechnik
- Gartenhütte

**Objektnummer: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach**

## 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: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 224.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## 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)