

Bad Homburg vor der Höhe / Gonzenheim – Ellerhöhe

# VON POLL - BAD HOMBURG: Luxuriöses Anwesen - Ellerhöhe

Objektnummer: 25002091



KAUFPREIS: 4.300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 540 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 1.077 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25002091 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Gonzenheim – Ellerhöhe

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

Objektnummer: 25002091 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Gonzenheim – Ellerhöhe

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25002091                  |
| Wohnfläche   | ca. 540 m²                |
| Zimmer       | 13                        |
| Schlafzimmer | 10                        |
| Badezimmer   | 5                         |
| Baujahr      | 2010                      |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 4.300.000 EUR                                                             |
| Haus                       | Villa                                                                     |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2025                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 68 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon                            |

Objektnummer: 25002091 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Gonzenheim – Ellerhöhe

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Energieausweis gültig bis  | 04.11.2035 | Endenergieverbrauch         | 100.30 kWh/m²a |
|                            |            | Energie-Effizienzklasse     | D              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 2010           |

Objektnummer: 25002091 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Gonzenheim – Ellerhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002091 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Gonzenheim – Ellerhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002091 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Gonzenheim – Ellerhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002091 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Gonzenheim – Ellerhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002091 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Gonzenheim – Ellerhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002091 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Gonzenheim – Ellerhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002091 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Gonzenheim – Ellerhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002091 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Gonzenheim – Ellerhöhe

## Die Immobilie



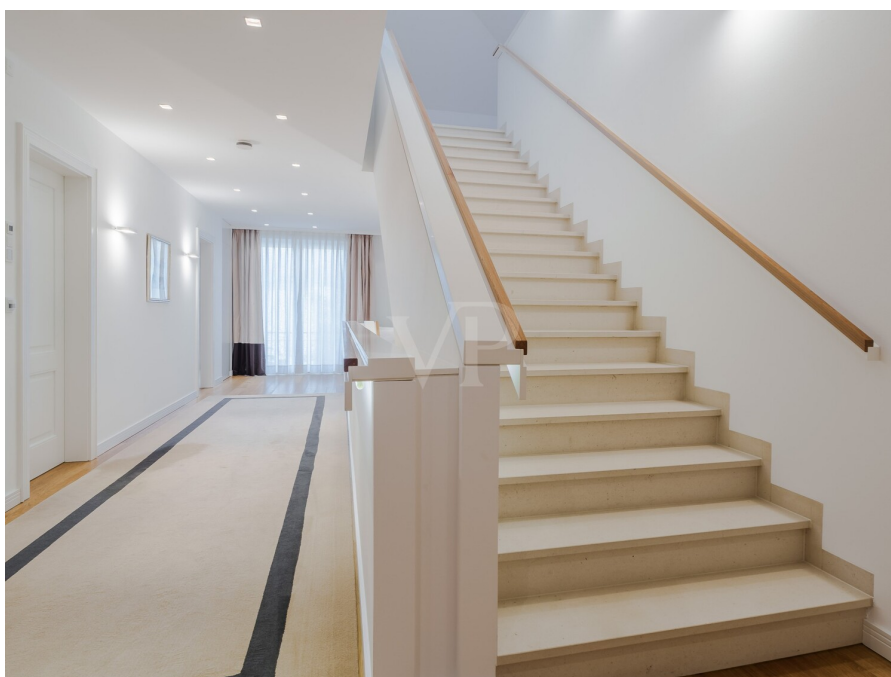
Objektnummer: 25002091 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Gonzenheim – Ellerhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002091 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Gonzenheim – 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: 25002091 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Gonzenheim – Ellerhöhe

## 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: 25002091 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Gonzenheim – Ellerhöhe

## 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: 25002091 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Gonzenheim – Ellerhöhe**

## Ein erster Eindruck

Dafür, dass die Ellerhöhe als eine der exklusivsten und begehrtesten Wohnlagen im Rhein-Main-Gebiet gilt, gibt es gute Gründe. Der wichtigste ist ohne Zweifel der historische Kurort Bad Homburg vor der Höhe – einst Sommerresidenz der deutschen Kaiser – mit seinem berühmten Landgrafenschloss und den weitläufigen Parkanlagen.

Wer aus dem nahegelegenen, quirligen Frankfurt kommt, wird hier von einer Atmosphäre der Ruhe und stilvollen Behaglichkeit empfangen. Wenn Sie jemals an einem Sonntagmorgen durch den fast 200 Jahre alten Kurpark mit seinen hohen Bäumen und Brunnenanlagen spaziert sind, wissen Sie, was wir meinen.

Die charmante Innenstadt mit ihren attraktiven Geschäften und feinen Restaurants bietet sich ebenfalls als ideale Umgebung für ein hochwertiges Familiendomizil an und ist bequem fußläufig erreichbar.

Mit diesem Objekt eröffnet sich Ihnen die seltene Gelegenheit, eine hervorragend ausgestattete Villa zu erwerben. Mit viel Liebe zum Detail hat der jetzige Eigentümer anspruchsvolles Wohnen mit zeitloser Eleganz und höchstem Komfort verbunden.

Eine repräsentative Raumaufteilung auf drei lichtdurchfluteten Wohnebenen, eine sonnige 44 m<sup>2</sup> große Südost-Terrasse, ein schmuckes Gärtnerhaus sowie eine Doppelgarage bieten hohen Wohnkomfort auf einem traumhaft angelegten Grundstück.

Da das Haus erst 2011 bezogen und fortwährend gepflegt wurde, erfüllt es höchste Ansprüche an Sicherheit und Technik – unter anderem durch eine aufgeschaltete Alarmanlage, teilweise schusssicheres Fensterglas, Beregnungsanlage, Gartenbeleuchtung, kontrollierte Wohnraumbelüftung, Fußbodenheizung sowie klimatisierte Schlafräume im Ober- und Dachgeschoss.

Ein elegantes Entrée, großzügige Wohn- und Essräume mit Holzkamin und raumhohen Flügeltüren, eine Bibliothek sowie eine überdachte Terrasse mit Oberlichtern bieten direkten Zugang in den wundervoll angelegten Garten mit seltenen Pflanzen, Wasserspiel und Rosenpavillon. Auch hier zeigt sich der hohe Pflege- und Ausstattungsstandard, der sich konsequent durch das gesamte Anwesen zieht.

Die Küche ist mit hochwertigen Miele-Geräten ausgestattet. Ein gemütlicher Frühstücksplatz bietet hier den idealen Raum für einen angenehmen Start in den Tag.

Im Obergeschoss befinden sich vier klimatisierte Schlafzimmer mit zwei stilvollen Tageslichtbädern und einem 44 m<sup>2</sup> großen Süd-/Ost-Balkon mit Blick auf das schöne Grundstück. Eine großzügige Ankleide, maßgefertigte Einbauten auf der gesamten Etage sowie ein perfekt ausgestatteter Hauswirtschaftsraum, der auch als weiteres Schlafzimmer dienen könnte, erfüllen höchste Ansprüche an komfortables Wohnen.

Im Dachgeschoss finden sich ein lichtdurchfluteter Wohn- und Schlafbereich - ebenfalls klimatisiert - mit praktischen Einbauten sowie ein weiteres Bad – ein exklusiver Rückzugsort mit viel Privatsphäre.

Das Untergeschoss beherbergt neben den Technik- und Wirtschaftsräumen auch den Gästebereich mit Bad en Suite. Darüber hinaus steht ein weiteres Duschbad und ausreichend Platz für einen Fitness- und Wellnessbereich mit Sauna zur Verfügung.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Anwesen persönlich vorzustellen und gemeinsam mit Ihnen das Potenzial dieser schönen Immobilie zu entdecken.

Objektnummer: 25002091 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Gonzenheim – Ellerhöhe

## Ausstattung und Details

- aufgeschaltete Alarmanlage
- teilw. schusssicheres Glas im EG
- KNX System im gesamten Haus
- Klimaanlage in allen Schlafräumen
- Fußbodenheizung
- Gartenhaus mit WC
- Beregnungsanlage
- Rosenpavillon und Wasserspiel im Garten
- exklusive Gartenbepflanzung
- Kamin
- Einbauschränke
- elektrische Rollläden
- Steinfliesen
- Einbauküche mit Miele-Geräten
- Doppelgarage
- Einbau neues Brennteil für Therme 2025

Objektnummer: 25002091 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Gonzenheim – 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, 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.

Objektnummer: 25002091 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Gonzenheim – 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: 25002091 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Gonzenheim – 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)