

Bad Homburg vor der Höhe - Ellerhöhe

VON POLL - BAD HOMBURG: Reihenhaus mit Südwest-Garten in gefragter Lage

Objektnummer: 26002019



KAUFPREIS: 370.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 57,6 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 161 m²

Objektnummer: 26002019 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ellerhöhe

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

Objektnummer: 26002019 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ellerhöhe

Auf einen Blick

Objektnummer	26002019	Kaufpreis	370.000 EUR
Wohnfläche	ca. 57,6 m ²	Haus	Reihenhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 29 m ²
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1954		

Objektnummer: 26002019 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ellerhöhe

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	322.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.12.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 26002019 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ellerhöhe

Die Immobilie



Objektnummer: 26002019 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ellerhöhe

Die Immobilie



Objektnummer: 26002019 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ellerhöhe

Die Immobilie



Objektnummer: 26002019 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ellerhöhe

Die Immobilie



Objektnummer: 26002019 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ellerhöhe

Die Immobilie



Objektnummer: 26002019 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ellerhöhe

Die Immobilie



Objektnummer: 26002019 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ellerhöhe

Die Immobilie



Objektnummer: 26002019 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ellerhöhe

Die Immobilie



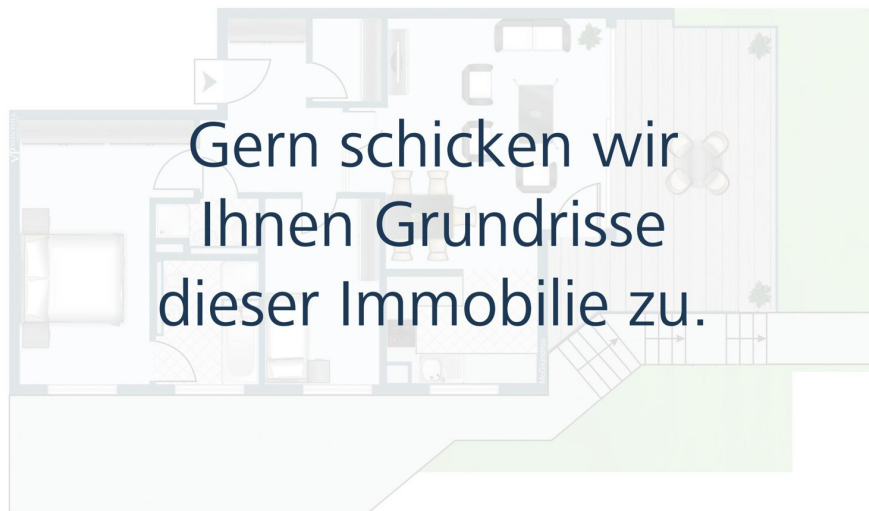
Objektnummer: 26002019 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ellerhöhe

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/bad-homburg

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

Objektnummer: 26002019 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ellerhöhe

Die Immobilie



**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

Shop Oberursel
Holzweg 7 | 61440 Oberursel
oberursel@von-poll.com



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 26002019 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ellerhöhe

Ein erster Eindruck

Dieses gemütliche Reihenhaus in familienfreundlicher und gefragter Wohnlage bietet zukünftigen Eigentümern auf rund 57 m² Wohnfläche eine attraktive Ausgangsbasis zur Verwirklichung individueller Wohnideen.

Die im Jahr 1954 in klassischer Bauweise errichtete Immobilie befindet sich in Bad Homburg nahe der Ellerhöhe auf einem circa 161 m² großen Grundstück mit sonniger Südwestausrichtung.

Dieses Haus eignet sich mit einem hellen Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche sowie insgesamt zwei Schlafzimmern und einem Badezimmer optimal für Einzelpersonen, Paare oder kleine Familien. Besonders hervorzuheben ist das vorhandene Entwicklungspotential – perfekt für Käufer, die die Möglichkeiten eines sanierungsbedürftigen Eigenheims zu schätzen wissen und ihre eigenen Vorstellungen einbringen möchten.

Das Gebäude ist voll unterkellert und bietet zusätzlich praktische Staufläche.

Die vorhandene Bausubstanz bietet eine solide Basis für Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten. Für Käufer eröffnet sich hier die Gelegenheit, das Haus ganz nach persönlichen Wünschen individuell zu gestalten und anzupassen.

Ein besonderes Highlight ist die sonnige Terrasse mit Südwestausrichtung und der angrenzende Garten. Hier können Sie sonnige Tage genießen und den Blick in den eigenen Garten schweifen lassen, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet, wie zum Beispiel als zusätzlicher Erholungsort, Spielfläche oder zum Anlegen eines eigenen Gemüsebeets.

Mit diesem besonderen Angebot können Sie sich nach Ihren eigenen Modernisierungs- und Renovierungsvorstellungen den Traum vom eigenen Zuhause verwirklichen. Erleben Sie die vielfältigen Möglichkeiten und überzeugen Sie sich selbst von dem Potenzial, das in diesem Haus steckt. Gerne präsentieren wir Ihnen dieses Reihenhaus bei einem persönlichen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26002019 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ellerhöhe

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Rollläden
- Badezimmer mit Wanne
- Parkett-, Teppich und Linoleumböden
- Öl-Zentralheizung
- Terrasse mit Südwestausrichtung
- Garten

Objektnummer: 26002019 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - 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: 26002019 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ellerhöhe

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 26002019 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com