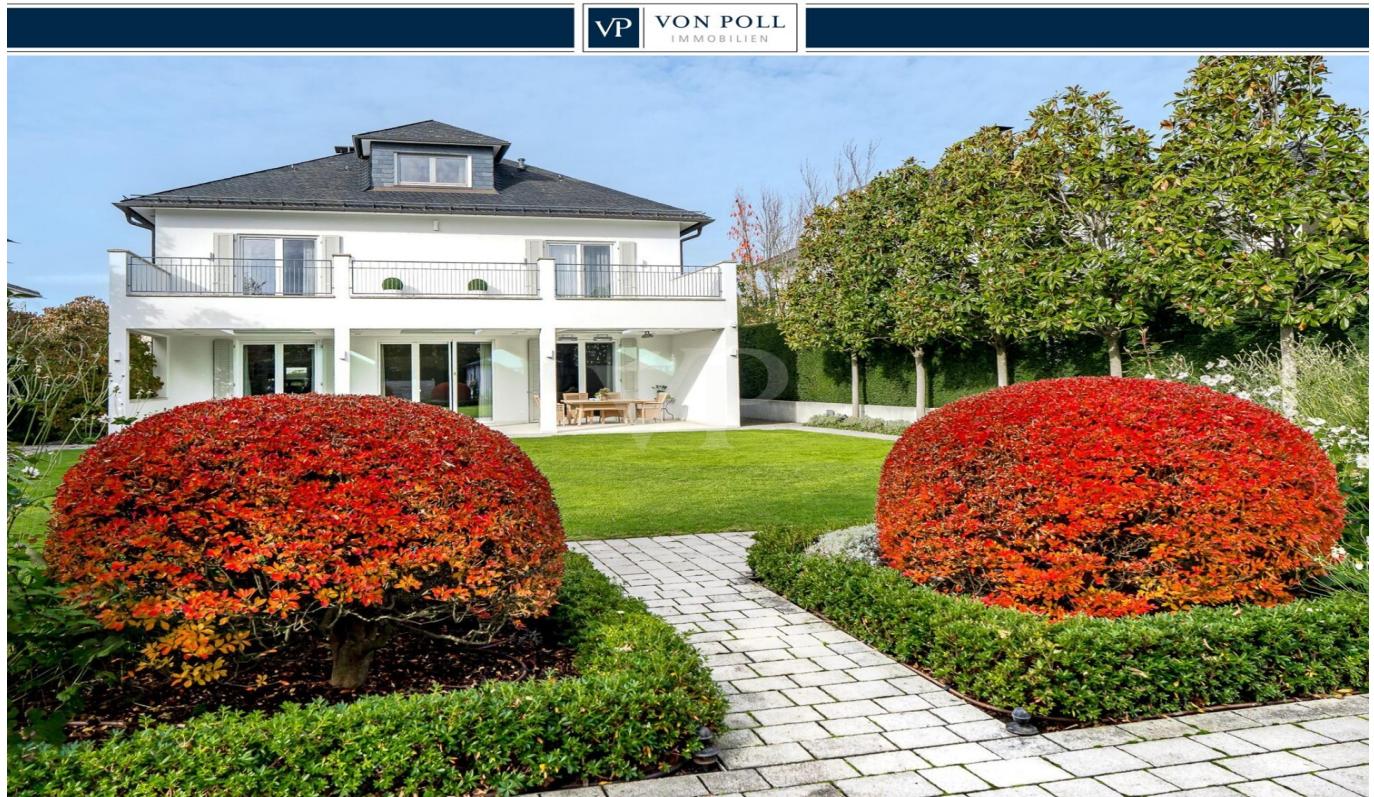


Bad Homburg vor der Höhe / Gonzenheim – Ellerhöhe

VON POLL - BAD HOMBURG: Luxuriöses Anwesen - Ellerhöhe

Objektnummer: 25002091



KAUFPREIS: 4.300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 540 m² • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 1.077 m²

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	Kaufpreis	4.300.000 EUR
Wohnfläche	ca. 540 m ²	Haus	Villa
Zimmer	13	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	10	Modernisierung / Sanierung	2025
Badezimmer	5	Bauweise	Massiv
Baujahr	2010	Nutzfläche	ca. 68 m ²
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage	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 gültig bis	04.11.2035

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie- verbrauch	100.30 kWh/m ² a
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

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

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



**Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06172 - 680 980

Shop Bad Homburg
Louisenstraße 148c | 61348 Bad Homburg
bad.homburg@von-poll.com

T.: 06171 - 88 75 70

Shop Oberursel
Holzweg 7 | 61440 Oberursel
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

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 m² 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 m² 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 verschiedenen 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 Immobilien spezialisten 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com