

Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Eschbach

VON POLL - BAD HOMBURG: Sonniges Reihenhaus mit Garten und Garage in naturnaher Lage

Objektnummer: 26002065



KAUFPREIS: 698.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109,28 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 228 m²

Objektnummer: 26002065 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Eschbach

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

Objektnummer: 26002065 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Eschbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26002065
Wohnfläche	ca. 109,28 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	01.04.2027
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1981
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	698.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26002065 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Eschbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	157.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.07.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 26002065 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Eschbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26002065 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Eschbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26002065 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Eschbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26002065 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Eschbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26002065 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Eschbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26002065 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Eschbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26002065 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Eschbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26002065 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Eschbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26002065 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Eschbach

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 26002065 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Eschbach

Die Immobilie



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin: **T.: 06172 - 680 980**

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 26002065 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Eschbach

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



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie
und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung: **T.: 06172 - 680 980**

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 26002065 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Eschbach

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

Objektnummer: 26002065 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Eschbach

Ein erster Eindruck

In ruhiger, familienfreundlicher und zugleich naturnaher Lage im beliebten Bad Homburger Stadtteil Ober-Eschbach präsentiert sich dieses außerordentlich gepflegte und modernisierte Reihennittelhaus als attraktives Zuhause mit hoher Wohnqualität.

Der liebevoll angelegte Garten, die großzügigen Terrassen- und Wohnbereiche sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen die Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien und alle, die Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein einladender Windfang mit Garderobe und Gäste-WC. Von hier eröffnet sich der durchgehend offen gestaltete Wohn- und Essbereich, dessen klare Sichtachse ein besonders prägendes Element des Hauses darstellt. Die angrenzende Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet.

Großflächige Fensterfronten sorgen im gesamten Wohn- und Essbereich für eine angenehme, lichtdurchflutete Atmosphäre und eröffnen einen schönen Blick über die großzügige Terrassenfläche bis in den Garten. Ein Kamin im Wohnbereich schafft dabei eine besonders behagliche Atmosphäre und macht diesen Raum zu einem gemütlichen Mittelpunkt des Familienlebens – zu jeder Jahreszeit.

Im Obergeschoss stehen derzeit zwei großzügige Zimmer sowie ein modern ausgestattetes Tageslichtbad mit Dusche und Doppelwaschbecken zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist die flexible Raumgestaltung dieser Etage: Das großzügige Schlafzimmer mit praktischen Einbauschränken bietet ausreichend Platz und könnte bei Bedarf wieder in zwei Zimmer geteilt werden. So ließen sich auf dieser Wohnebene mit überschaubarem Aufwand drei Schlafzimmer realisieren – ein großer Vorteil für Familien oder bei individuellem Raumbedarf.

Das wohnlich ausgebaute Dachgeschoss bietet zudem einen weiteren vielseitig nutzbaren Raum.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit einem durchdachten Raumangebot. Neben den klassischen Räumen wie Hauswirtschafts-, Heizungs- und Abstellraum steht hier ein großzügiger Hobbyraum zur Verfügung. Dieser bietet zusätzlichen Platz für unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten und schafft wertvolle Fläche für die individuellen Bedürfnisse der Hausbewohner.

Eine nahe gelegene Garage mit elektrischem Torantrieb, die bereits im Kaufpreis enthalten

ist, ergänzt das attraktive Angebot und sorgt für komfortables Parken.

Das gesamte Haus befindet sich in einem außerordentlich gepflegten Zustand und wurde auch in den vergangenen Jahren kontinuierlich modernisiert. Die gelungene Kombination aus gepflegtem Erscheinungsbild, zeitgemäßem Wohnkomfort, großzügigem Raumangebot, Kamin und schönem Garten macht diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause in gefragter Lage von Ober-Eschbach.

Gerne präsentieren wir Ihnen die besonderen Vorzüge dieser attraktiven Immobilie bei einem persönlichen Besichtigungstermin und freuen uns darauf, Sie vor Ort willkommen zu heißen.

Objektnummer: 26002065 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Eschbach

Ausstattung und Details

- Flexible Grundrissgestaltung: Im Obergeschoss wurden 2 Zimmer zu einem großen Zimmer zusammengelegt. Dieses lässt sich mit überschaubarem Aufwand wieder in die ursprünglichen zwei Zimmer aufteilen
- Einbauküche
- Kamin
- Gäste-WC
- Tageslichtbad mit Dusche
- Einbauschränke
- doppelverglaste Kunststofffenster
- elektrische Rollläden
- Gas-Zentralheizung
- Wasserenthärtungsanlage
- wohnlich ausgebautes Dachgeschoss
- Hobbyraum im Untergeschoss
- wintergartenartige Pergola mit Verglasung
- Markise
- Terrasse nach Südwesten
- Garten
- Garage mit elektrischem, solarbetriebenen Torantrieb

Modernisierung 2022/2023:

- Gas-Brennwert-Heizung Junkers
- Haustüre
- Bad
- Gäste-WC
- Fenster (teilweise)
- Pergola

Die Angabe zur Grundstücksgröße setzte sich wie folgt zusammen:

- 178 m² bebautes Grundstück
- 18 m² Garagengrundstück
- 14 m² anteilige Fläche am Garagenhof (14/238 Anteil von 214 m² + 24 m²)
- 18 m² anteilige Fläche am Weg (18/156 Anteil von 156 m²)

Objektnummer: 26002065 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Eschbach

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: 26002065 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Eschbach

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 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: 26002065 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Eschbach

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