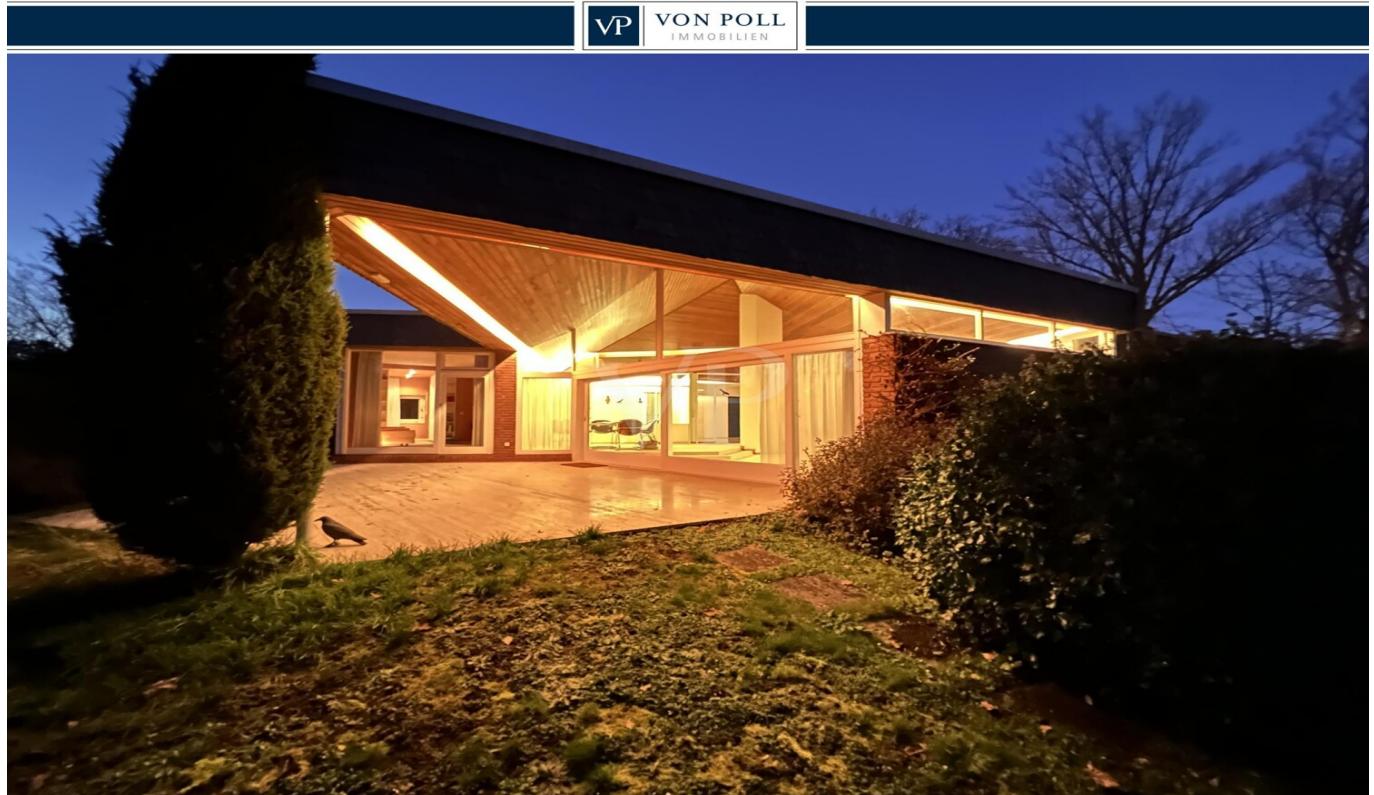


Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

VON POLL - BAD HOMBURG: Ikonische Architektenvilla im Bauhausstil - Ellerhöhe

Objektnummer: 25002030



KAUFPREIS: 2.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 197 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 899 m²

Objektnummer: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

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

Objektnummer: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25002030	Kaufpreis	2.250.000 EUR
Wohnfläche	ca. 197 m ²	Haustyp	Villa
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1971	Nutzfläche	ca. 199 m ²
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfssausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	171.60 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	16.04.2035	Energie- Effizienzklasse	F
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Die Immobilie



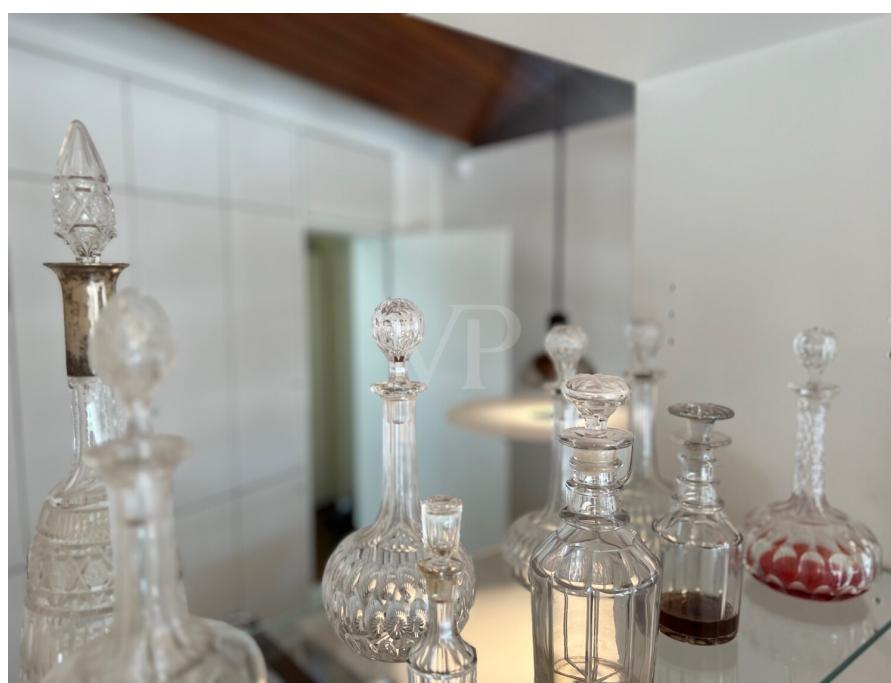
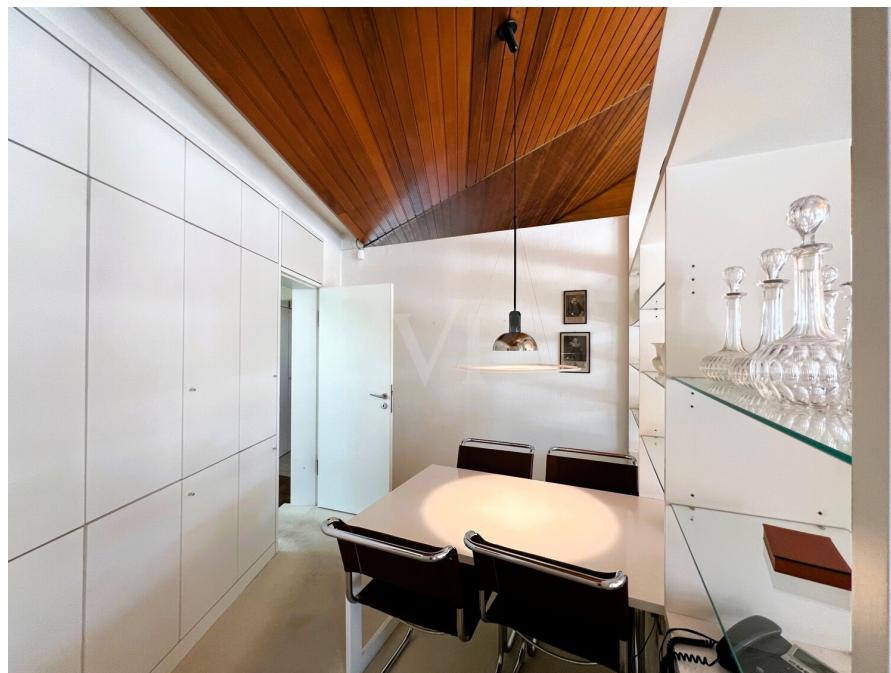
Objektnummer: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Die Immobilie



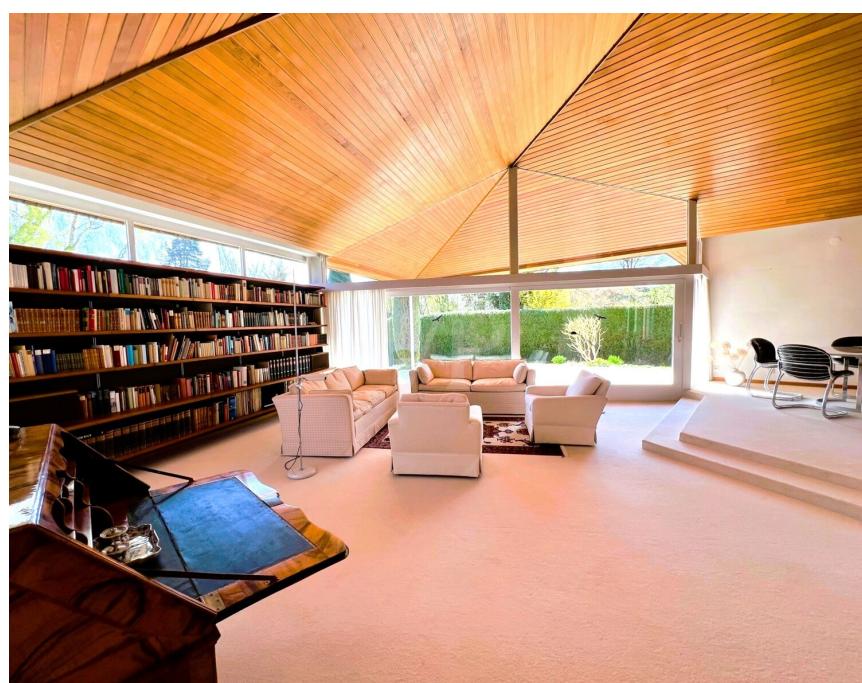
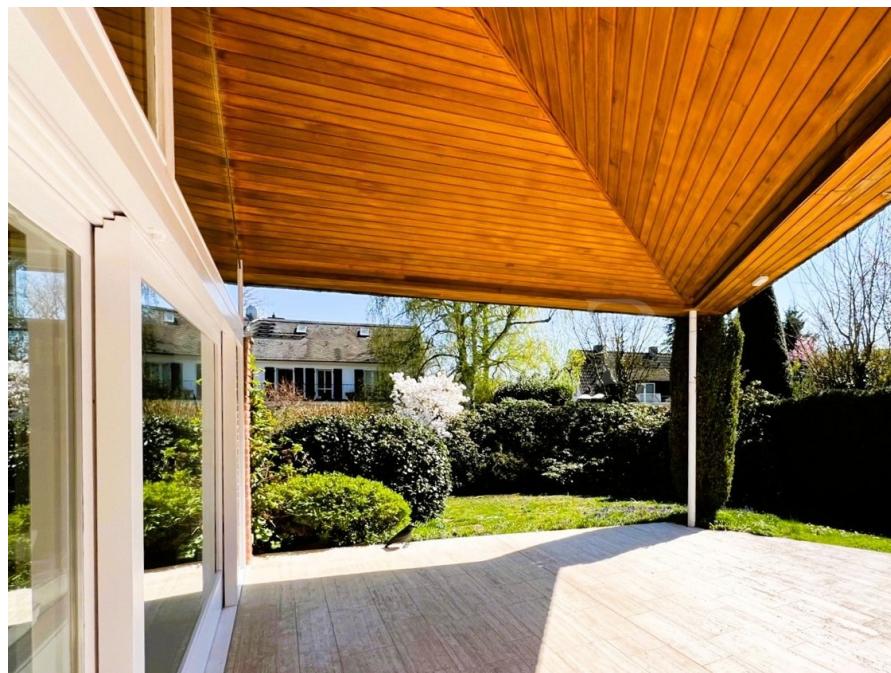
Objektnummer: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Die Immobilie



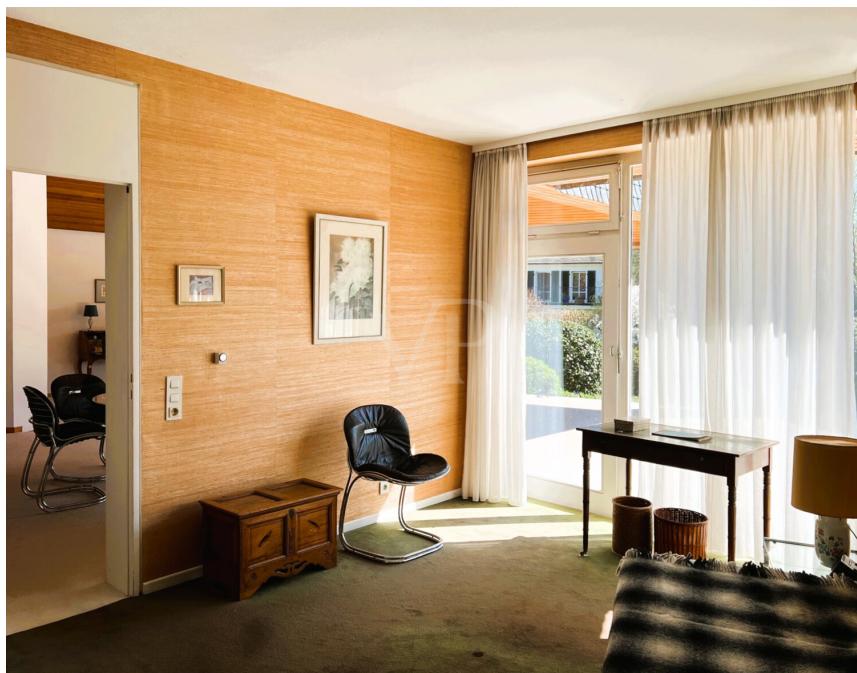
Objektnummer: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Die Immobilie



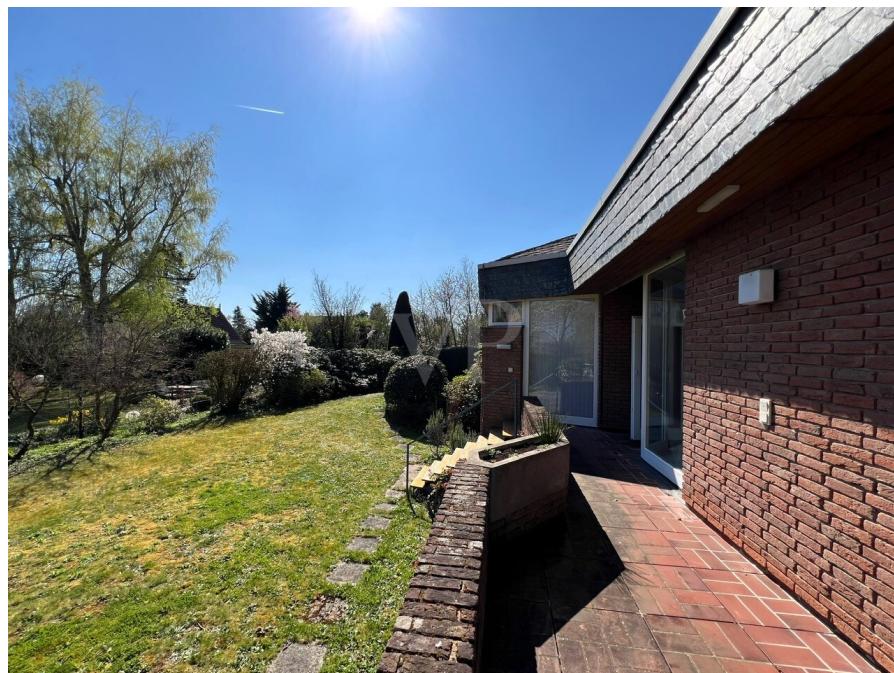
Objektnummer: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

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: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Die Immobilie



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In einer der begehrtesten Lagen Bad Homburgs, der malerischen Ellerhöhe, erwartet Sie eine einzigartige Architektenvilla, die durch ihre durchdachte Funktionalität und ein stilvolles Design (ähnlich Bauhaus) besticht.

Das großzügig geschnittene Grundstück liegt in fußläufiger Entfernung zu einem der schönsten Naherholungsgebiete der Stadt, umgeben von weitläufigen Wiesen und idyllischen Pferdeweiden. Die Innenstadt, der Bahnhof und der Kurpark sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, während Schulen und Gymnasien nur eine kurze Fahrradtour entfernt sind. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Erholung!

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem hellen, einladenden Eingangsbereich empfangen, der mit elegantem, hellem Naturstein gestaltet ist. Praktische, deckenhöhe Einbauten für Ihre Garderobe sorgen für Ordnung und Stil.

Der Flur führt Sie in eine funktionale Küche, während der fantastische Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses bildet. Mit bis in den First geöffneten Decken, bodentiefen Fenstern, die den Blick allseits auf die Terrasse und den Garten freigeben, sowie einem gemütlichen Kaminbereich, entsteht ein einzigartiges Ambiente.

Wohn- und Essbereiche gehen nahtlos ineinander über und bieten einen herrlichen Ausblick in den parkartig angelegten Garten – ein kleines Paradies für Familien. Die großzügige Terrasse lädt dazu ein, die Sonne zu genießen. Der Balkon vor den Schlafzimmern liegt wie ein Logenplatz über dem Garten und bildet einen entspannten Rückzugsort. Sowohl Sonne als auch lichten Schatten bietet ein Freisitz unter einem Obstbaum im Rasen!

Im Untergeschoss finden Sie ein geräumiges wohnlich ausgebautes Gästezimmer sowie ein Bad, ideal für Übernachtungsgäste. Das Haus ist voll unterkellert und bietet viel Platz für hauswirtschaftliche Nutzungen, Technik und Heizung (Elektroheizung, Fußbodenheizung), als Werkstatt, Weinkeller oder Stauraum – ein besonders großer Raum mit Tageslicht ist ideal als Spielzimmer, Hobbyraum oder Fitnessraum geeignet.

Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Zeitgemäße Gestaltungsmöglichkeiten (Baujahr 1971) würden sich anbieten, um der Villa wieder angemessenen Glanz zu verleihen. Dabei können Sie Ihren persönlichen Geschmack einbringen und eigene Vorstellungen verwirklichen. Alternativ könnte auch eine Neubebauung in Betracht gezogen werden. Dazu weist der rechtskräftige Bebauungsplan 102 1V folgende Ausnutzung aus: reines Wohngebiet, offene Bauweise mit maximal zwei Wohneinheiten, einem Vollgeschoss und Dach, die Grundflächenzahl lautet 0,2.

Dieses besondere Immobilienangebot richtet sich an Familien und Paare, die ein Faible für außergewöhnliches Design haben und Funktionalität schätzen. Nutzen Sie die seltene Gelegenheit und lassen Sie sich von dieser großartigen Villa an der Ellerhöhe begeistern und entdecken Sie dabei Ihr neues Zuhause!

Objektnummer: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Ausstattung und Details

- Aussergewöhnliche Architektur
- Vollunterkellert
- Großzügige Raumaufteilung im Wohn- und Essbereich mit bis ins Dach geöffneten Decken
- Bodentiefe Fenster
- Rollläden
- Kamin zur Holzbefeuering mit gemauertem Sitzbereich
- Heller Natursteinbelag im Eingangsbereich
- Eingewachsener Garten in Südausrichtung
- Große überdachte Terrasse
- Überdachter Balkon
- Freisitz im Garten
- Wohnlich ausgebauten Räume im Untergeschoss: Gästebereich, Bad, Hobbyraum
- Elektroheizung aus dem Baujahr
- Fußbodenheizung (überall außer in den reinen Kellerräumen)
- Garage (für einen PKW)
- Stellplatz vor Garage

Objektnummer: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

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: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 171.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

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