

Bad Homburg vor der Höhe - Bad Homburg

# VON POLL - BAD HOMBURG : Repräsentative Villa in Toplage mit Gestaltungspotential im Obergeschoss

Objektnummer: 26002009a



KAUFPREIS: 3.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 274 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.212 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26002009a - 61350 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: 26002009a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Bad Homburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26002009a
Wohnfläche	ca. 274 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	3.200.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 227 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26002009a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Bad Homburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	196.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.10.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26002009a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Bad Homburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26002009a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Bad Homburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26002009a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Bad Homburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26002009a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Bad Homburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26002009a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Bad Homburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26002009a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Bad Homburg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/bad-homburg](http://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](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

Objektnummer: 26002009a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Bad Homburg

## 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](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

Objektnummer: 26002009a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Bad Homburg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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)



## 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: 26002009a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Bad Homburg**

## **Ein erster Eindruck**

**Wir präsentieren Ihnen ein außergewöhnlich eindrucksvolles Anwesen in prestigeträchtiger, ruhiger Bestlage von Bad Homburg: an der Ellerhöhe!**

**In einer ruhigen Anliegerstraße in der Nähe des Hardtwaldes und unmittelbar am Naherholungsgebiet Ellerhöhe liegt diese klassisch elegante Villa mit parkartig angelegtem Garten in perfekter Südausrichtung. Von hier aus erreichen Sie auf kurzen Wegen den Kurpark, sowie diverse Schulen als auch die Innenstadt mit Ihren vielfältigen Geschäften, Boutiquen und Restaurants. Pendler nach Frankfurt werden die kurze Fahrzeit schätzen, diese beträgt in die Innenstadt Frankfurt ca. 20-25 Minuten, zum Frankfurter Flughafen ca. 30 Minuten.**

**Die Villa wurde 1973 als Familiendomizil in massiver Bauweise erbaut. Die Wohnfläche erstreckt sich derzeit über zwei Wohnebenen, Erdgeschoss und Obergeschoss. Das Dachgeschoss wurde nicht wohnlich ausgebaut sondern als Staufläche genutzt und bietet daher zukünftigen Besitzern ein erhebliches Ausbaupotential (ca. 117 m<sup>2</sup> Nutzfläche), das noch frei gestaltet werden kann.**

**Die Raumfolge im Erdgeschoss ist gut durchdacht und daher zeitlos. Eine großzügige Diele empfängt Sie und geleitet Sie an der Garderobe und dem Gäste-Wc vorbei in den lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich mit seitlich gelegener Küche. Eine herrliche Terrasse führt hinaus in den Garten und zu einer gemütlichen Loggia mit Außenkamin.**

**Die nach Süden ausgerichtete Terrasse mit Blick in den weitläufigen Garten ist ein besonderes Highlight. Von hier aus haben Sie aufgrund der Terrassierung einen herrlichen Überblick über Ihr gesamtes Anwesen und die angrenzenden Nachbargärten. Von früh morgens bis spät Abends können Sie hier entspannt und in Ruhe die Sonnenstunden genießen.**

**Im Wohnbereich sorgt ein offener Kamin zur Holzbefuerung für Behaglichkeit und gemütlicher Atmosphäre.**

**Offen schließt sich ein Homeoffice oder Medienraum an. Auf der Erdgeschosebene wurde das Schlafzimmer für die Eltern mit Ankleide und Ensuite-Bad geplant.**

**Die Kinderzimmer befinden sich im Gartengeschoss. An einem Flur liegen hier vier geräumige helle Zimmer, zwei davon mit Zugang zur Terrasse und dem Garten. Ein weiß gefliestes Tageslichtbad mit Dusche wurde bereits zeitgemäß modernisiert. Ein Flur führt zum Wellnessbereich mit großer Schwimmhalle, Ankleide, Sauna und separater Dusche. Die**

**Poolfläche ist derzeit abgedeckt, so dass vielfältige Nutzungen möglich sind. Bodentiefe Fenster eröffnen schöne Ausblicke ins Grüne. Ein Partyraum mit Bar schließt sich an den Poolbereich an. Die Villa ist voll unterkellert und verfügt über weitere Räume im Untergeschoss für Heizung, Hauswirtschaft und Stauräume.**

**Für Ihre Fahrzeuge befindet sich eine Doppelgarage direkt am Haus. Ihre Gäste können Ihre PKWs auf der gepflasterten Einfahrt vor der Garage komfortabel abstellen.**

**Objektnummer: 26002009a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Bad Homburg**

## **Ausstattung und Details**

- Gepflegter Garten in perfekter Südausrichtung
- Optimaler Grundstückszuschnitt
- Komplettes Dachgeschoss als Ausbaureserve
- Natursteinböden im Eingangsbereich,
- Einbauküche
- Bodentiefe Fensterfronten im Wohnbereich
- Kamin zur Holzbefuerung im Wohnzimmer
- Großer Balkon
- Loggia
- Aussenkamin an der Loggia
- Schwimmhalle im Gartengeschoss
- Bodentiefe Fenster in der Schwimmhalle, Gartengeschoss
- Terrasse an der Schwimmhalle
- Sauna
- Partyraum mit Bar
- Doppelgarage mit Stellplätzen davor
- Öl-Brennwert-Heizung, BJ 2016
- Dachgeschoss (ca. 117m<sup>2</sup>), Ausbaupotential

**Objektnummer: 26002009a - 61350 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 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: 26002009a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Bad Homburg**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26002009a - 61350 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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**