

Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

# VON POLL - BAD HOMBURG: Doppelhaushälte in Villenlage

Property ID: 24002005



PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 96 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 267 m<sup>2</sup>

Property ID: 24002005 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24002005 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## At a glance

|                      |                                       |                       |  |
|----------------------|---------------------------------------|-----------------------|--|
| Property ID          | 24002005                              | Purchase Price        | 695.000 EUR  |
| Living Space         | ca. 96 m <sup>2</sup>                 | Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Available from       | According to the arrangement          | Condition of property | Needs renovation   |
| Rooms                | 4                                     | Usable Space          | ca. 44 m <sup>2</sup>  |
| Bedrooms             | 3                                     | Equipment             | Terrace  |
| Bathrooms            | 1                                     |                       |  |
| Year of construction | 1966                                  |                       |  |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |                       |  |

Property ID: 24002005 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## Energy Data

|                                |                 |                         |                             |
|--------------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate      | Energy demand certificate   |
| Energy Source                  | GAS             | Final Energy Demand     | 215.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energy certificate valid until | 30.10.2033      | Energy efficiency class | G                           |
| Power Source                   | Gas             |                         |                             |

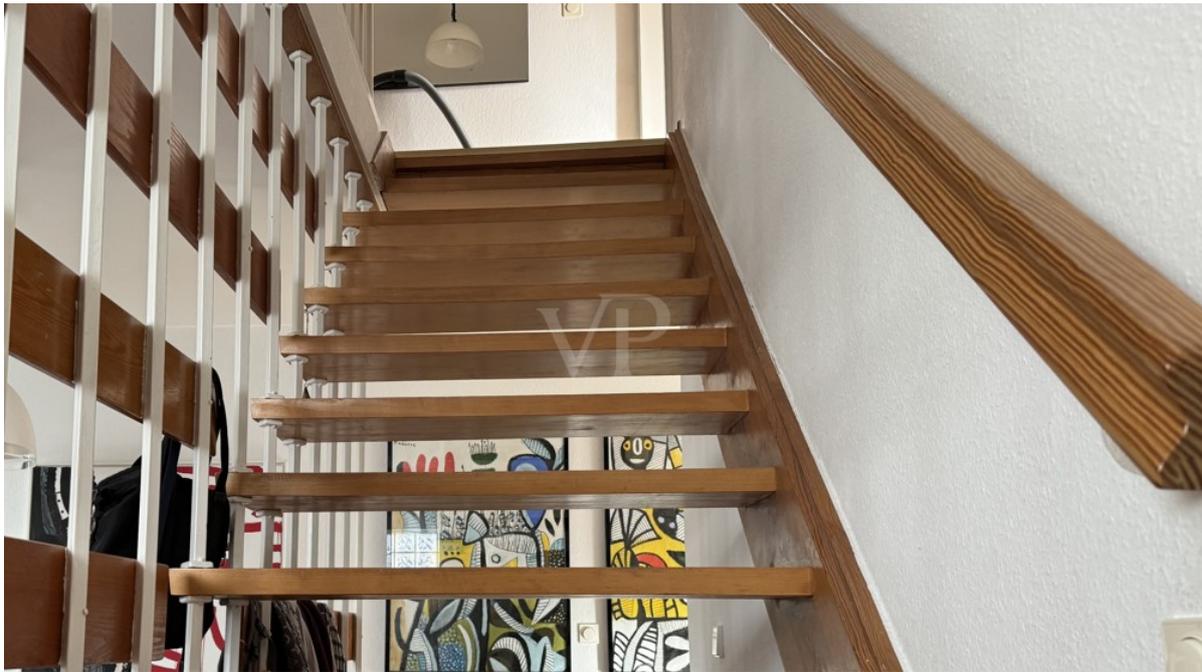
Property ID: 24002005 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## The property



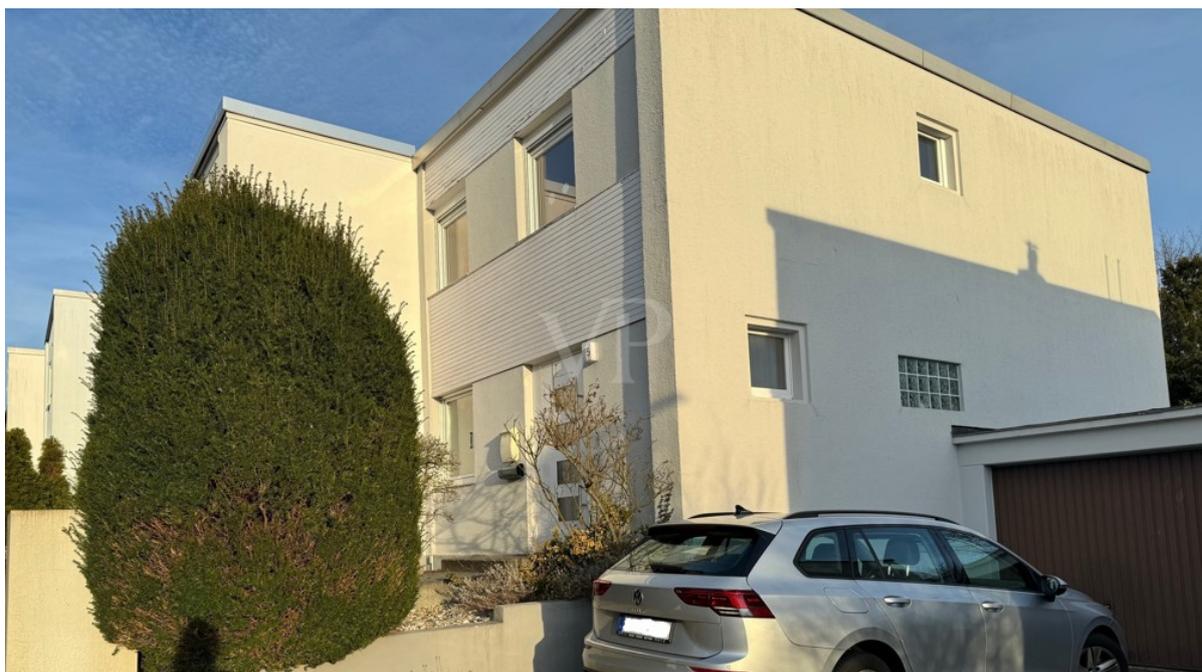
Property ID: 24002005 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## The property



Property ID: 24002005 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## The property



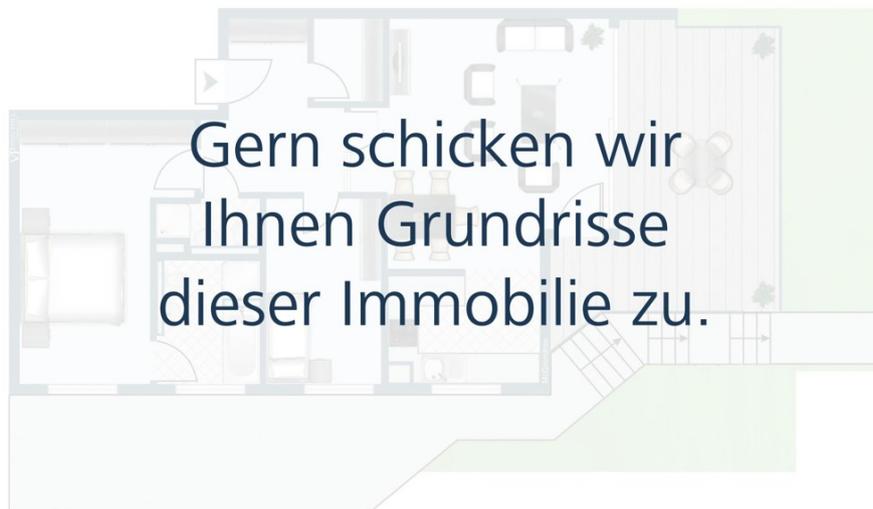
Property ID: 24002005 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

Property ID: 24002005 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
SEITE 10/2022  
Top-Makler Bad Homburg  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
IM TEST: 3.094 Makler GÜLTIG BIS: 09/23

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

Property ID: 24002005 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## A first impression

Großer Traum vom kleinen Haus - schöne Doppelhaushälfte in Villenlage „Ellerhöhe“ In wunderschöner Villenlage Bad Homburgs steht diese helle Doppelhaushälfte mit Garten und Garage zum Verkauf. Nur sehr selten finden Sie in den Villengebieten rund um den Kurpark eine Immobilie mit einer Wohnfläche von unter 100 m<sup>2</sup>. Ob Einzelperson, Paar oder kleine Familie diese Immobilie bietet eine Alternative zur Wohnung. Das hervorragend geschnittene Doppelhaus besticht durch eine offene Küche und einen hellen Wohn-Essbereich mit vorgelagerter Terrasse und Zugang zum Süd-/Westgarten. Selbstverständlich ist auf dieser Etage ein Gäste WC und ein kleiner Garderobenbereich vorhanden. Drei weitere Zimmer sowie ein Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne befinden sich im ersten Obergeschoss und bieten den zukünftigen Eigentümern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das hübsche Haus ist komplett unterkellert. Neben dem Heizungskeller findet sich eine großzügige Waschküche mit Gartenzugang sowie ein Vorratsraum. Die Garage und ein Stellplatz sind direkt vor dem Eingangsbereich. Fußläufig erreichen Sie den Kurpark, das Freibad sowie Schulen und Kindergärten. Auch die attraktiven Einkaufsmöglichkeiten der schönen Bad Homburger Kurstadt sind schnell erreicht. Lassen Sie sich bei einer ausführlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie begeistern. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Property ID: 24002005 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## Details of amenities

- Terrasse
- Garage und Stellplatz

Property ID: 24002005 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## All about the location

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, ein 6-Loch-Golfplatz (ältester Golfplatz in Deutschland) sowie ein 18-Loch-Golfplatz stellen weitere Freizeitmöglichkeiten dar.

Property ID: 24002005 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 215.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

Property ID: 24002005 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Stefan Koch

---

Louisenstraße 148c Bad Homburg  
E-Mail: [bad.homburg@von-poll.com](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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