

Bad Homburg - Nähe Ellerhöhe

VON POLL - BAD HOMBURG: Modernes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Kurparknähe

Property ID: 25002107a



PURCHASE PRICE: 1.950.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 233 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 632 m²

Property ID: 25002107a - 61352 Bad Homburg - Nähe Ellerhöhe

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

Property ID: 25002107a - 61352 Bad Homburg - Nähe Ellerhöhe

At a glance

Property ID	25002107a	Purchase Price	1.950.000 EUR
Living Space	ca. 233 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2025
Rooms	6	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 81 m ²
Year of construction	1984	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25002107a - 61352 Bad Homburg - Nähe Ellerhöhe

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	05.08.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	118.03 kWh/m ² a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1984

Property ID: 25002107a - 61352 Bad Homburg - Nähe Ellerhöhe

The property



Property ID: 25002107a - 61352 Bad Homburg - Nähe Ellerhöhe

The property



Property ID: 25002107a - 61352 Bad Homburg - Nähe Ellerhöhe

The property



Property ID: 25002107a - 61352 Bad Homburg - Nähe Ellerhöhe

The property



Property ID: 25002107a - 61352 Bad Homburg - Nähe Ellerhöhe

The property



Property ID: 25002107a - 61352 Bad Homburg - Nähe Ellerhöhe

The property



Property ID: 25002107a - 61352 Bad Homburg - Nähe Ellerhöhe

The property



Property ID: 25002107a - 61352 Bad Homburg - Nähe Ellerhöhe

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

Property ID: 25002107a - 61352 Bad Homburg - Nähe Ellerhöhe

The property

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

VP VON POLL
IMMOBILIEN



**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: 25002107a - 61352 Bad Homburg - Nähe Ellerhöhe

The property



Capital
mitgliedschaft
Top-Makler Bad Homburg
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN

VP
VON POLL
IMMOBILIEN

Gold Partner
SINCE 2015
Scout24

EXPERTISE
Deutschlands
bestbewerteter
Arbeitgeber
VON POLL IMMOBILIEN

DEKRA
Auszeichnung
Stefan Koch

Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Property ID: 25002107a - 61352 Bad Homburg - Nähe Ellerhöhe

A first impression

Anspruchsvolles Wohnen in zentraler Innenstadtlage nahe der Ellerhöhe in Bad Homburg!

Diese geräumige und repräsentative Stadtvilla präsentiert sich hell und einladend und ist sofort bezugsfertig.

Lassen Sie auch gerne einmal Ihr Auto stehen und erledigen Ihre Besorgungen zu Fuß oder mit dem Fahrrad? Dank der idealen Lage erreichen Sie die Fußgängerzone von Bad Homburg, die weitläufigen Parks und Sportanlagen sowie das Gymnasium in wenigen Minuten zu Fuß.

Auch Pendler nach Frankfurt haben kurze Wege. Mit dem Auto sind Sie schnell auf dem Autobahnzubringer und benötigen nur ca. 25 Minuten bis zur Frankfurter Innenstadt bzw. ca. 30 Minuten bis zum Frankfurter Flughafen.

Das freistehende Einfamilienhaus liegt in einem schönen Garten, ist wenig einsehbar und verfügt über eine Garage sowie zwei Stellplätze davor. Die 1984 erbaute Architektenvilla ist massiv gebaut. Natursteinböden und Parkett, Holzsprossenfenster und ein gemütlicher Kamin, der mit Holz befeuert wird, sorgen für ein gehobenes Ambiente. Viele teils bodentiefe Fenster lassen die Wohnräume hell und freundlich wirken.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit Garderobe und Gäste-WC. Eine Marmortreppe führt ins Obergeschoss und ins Untergeschoss.

Der großzügige Wohnbereich ist mit einem gemütlichen Kamin ausgestattet. Der Essbereich schließt nahtlos daran an und führt zur Küche. Diese ist mit einer neuen Einbauküche mit weißen Fronten sowie elektrischen Geräten ausgestattet. Eine

geräumige, teilweise überdachte Terrasse, die von zwei Seiten des Wohnzimmers aus begehbar ist, lädt zum Entspannen in der Sonne oder zum Feiern und Grillen mit Familie und Freunden nach der Arbeit ein.

Die Schlafzimmer liegen klassisch im Obergeschoss. Hier erwarten Sie drei Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer. Zwei Zimmer haben bodentiefe Fenster und Zugang zu einem nach Süden ausgerichteten Balkon. Von hier genießen Sie einen herrlichen Ausblick.

Das moderne Bad mit Doppelwaschbecken, Badewanne und bodengleicher Glasdusche wirkt großzügig und einladend. Praktisch ist auch das zweite WC und der Abstellraum auf dieser Ebene, der bei Bedarf auch als zweites Bad umgestaltet werden könnte. Eine Holzterrasse führt in den geräumigen Spitzboden. Dieser wurde mit Fenstern und Elektrik versehen und ist mit Teppichboden ausgelegt. Er kann als zusätzliche Abstellfläche verwendet werden.

Im Gartengeschoss wurde für Gäste oder größere Kinder ein Einliegerbereich mit Terrasse und separatem Hauseingang geschaffen. Er ist ca. 36 m² groß und verfügt über einen geräumigen Wohn- und Schlafbereich, eine Pantryküche und ein Duschbad. Im Untergeschoss befinden sich außerdem sechs Kellerräume für hauswirtschaftliche Nutzungen. Ein praktischer Außenkeller für Gartengeräte oder zur Lagerung von Kaminholz komplettiert das interessante Angebot.

Ein einzugsbereites, behagliches Zuhause mit viel Privatsphäre wartet auf Sie. Haben Sie Interesse an einer Besichtigung? Gerne stellen wir Ihnen diese Liegenschaft zeitnah vor.

Property ID: 25002107a - 61352 Bad Homburg - Nähe Ellerhöhe

Details of amenities

- Stäbchenparkett, Eiche massiv, in den Wohnräumen im EG
- "Natur-Designboden", mit dem blauen Umweltengel im OG
- Natursteinboden im Eingangsbereich des EG
- Fliesenboden in Küche EG und den Bädern
- neue Markeneinbauküche inkl. Elektrogeräte, ausser Mikrowelle
- Rollläden
- große Terrasse im EG, teils überdacht
- großer Balkon im OG
- hochwertige Armaturen in Bädern
- die Bäder wurden komplett erneuert, ebenso die Fliesen auf Terrasse und Balkon
- ausgebauter Spitzboden mit Teppichboden und Fenstern
- Gas-Brennwertheizung BJ 2007
- Marmortreppe ins UG und OG
- Holztreppe in den Spitzboden
- Steckdosen und Strom im Spitzboden
- angelegter Garten
- Garage (für einen PKW)
- Zwei Außenstellplätze
- Außenkeller
- Einliegerwohnung (ca. 36 m²), Wohnbereich, Pantry, Duschbad und Terrasse

Property ID: 25002107a - 61352 Bad Homburg - Nähe 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, 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.

Property ID: 25002107a - 61352 Bad Homburg - Nähe Ellerhöhe

Other information

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: 25002107a - 61352 Bad Homburg - Nähe Ellerhöhe

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe

Tel.: +49 6172 - 680 980

E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com