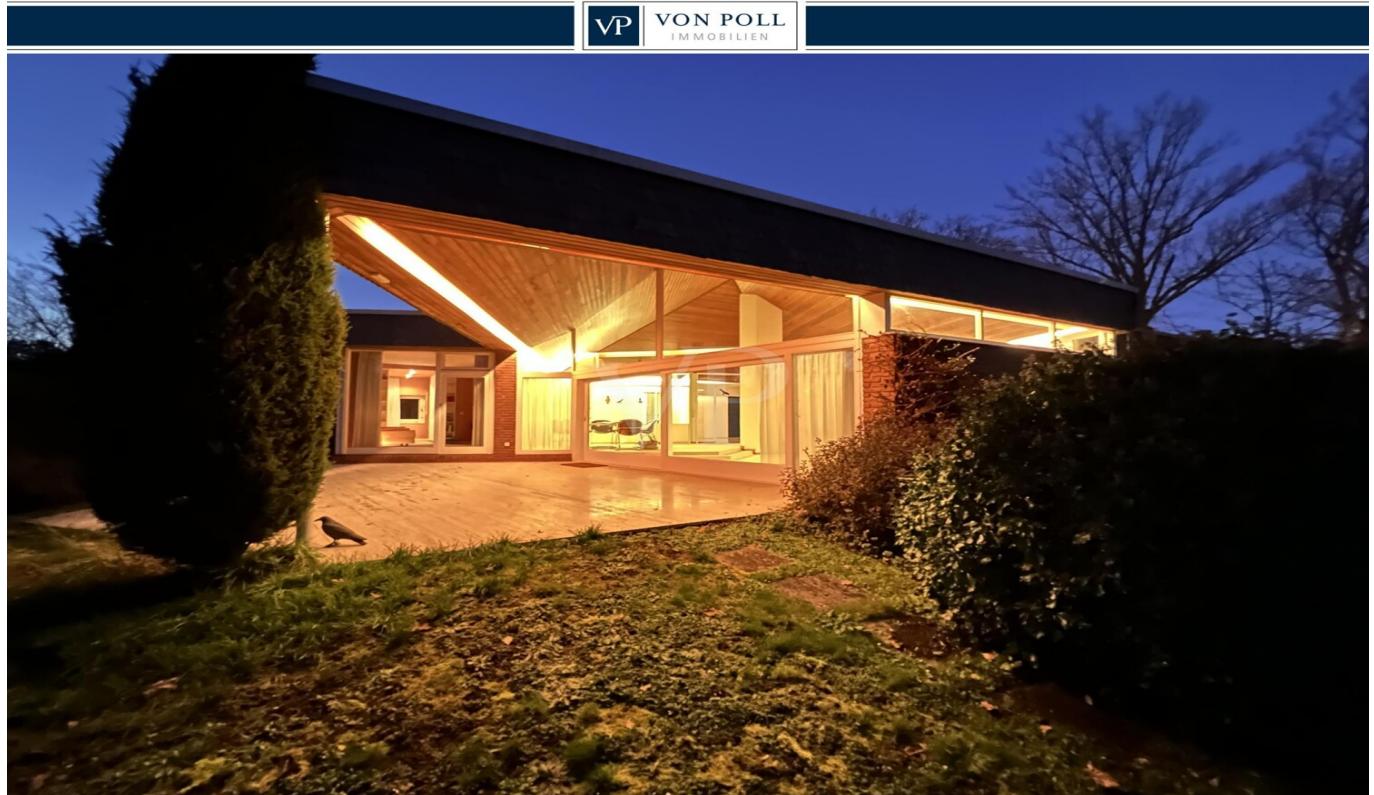


Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

VON POLL - BAD HOMBURG: Iconic architect-designed villa in Bauhaus style - Ellerhöhe

Property ID: 25002030



PURCHASE PRICE: 2.250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 197 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 899 m²

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

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

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

At a glance

Property ID	25002030	Purchase Price	2.250.000 EUR
Living Space	ca. 197 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 199 m ²
Year of construction	1971	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

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

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	171.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	16.04.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1971

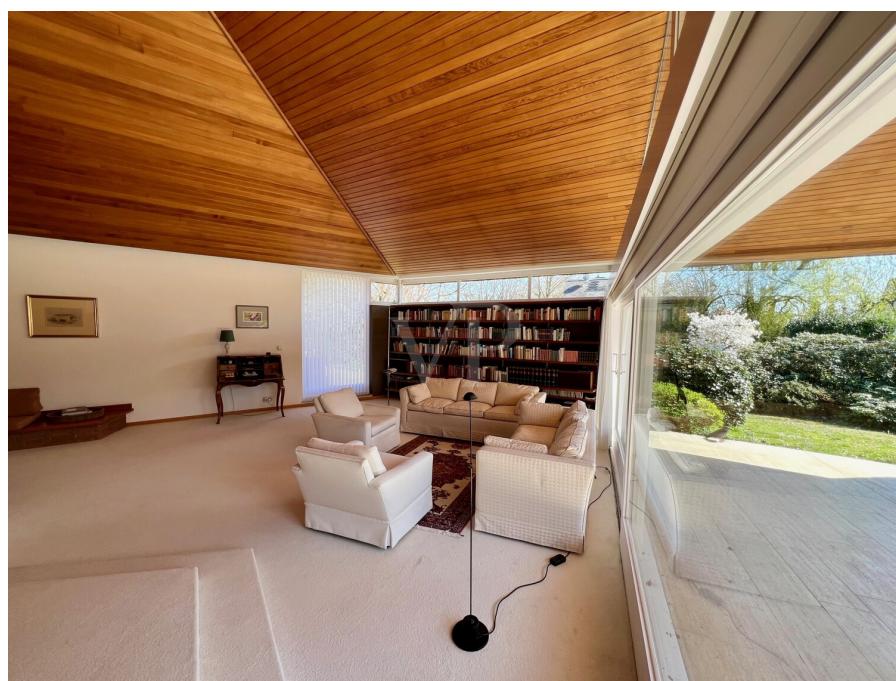
Property ID: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

The property



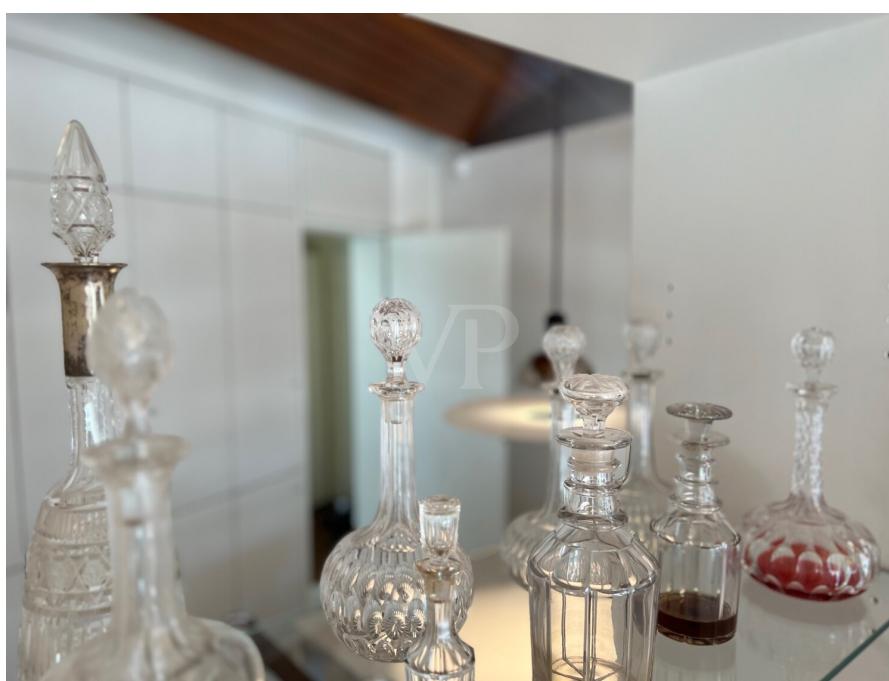
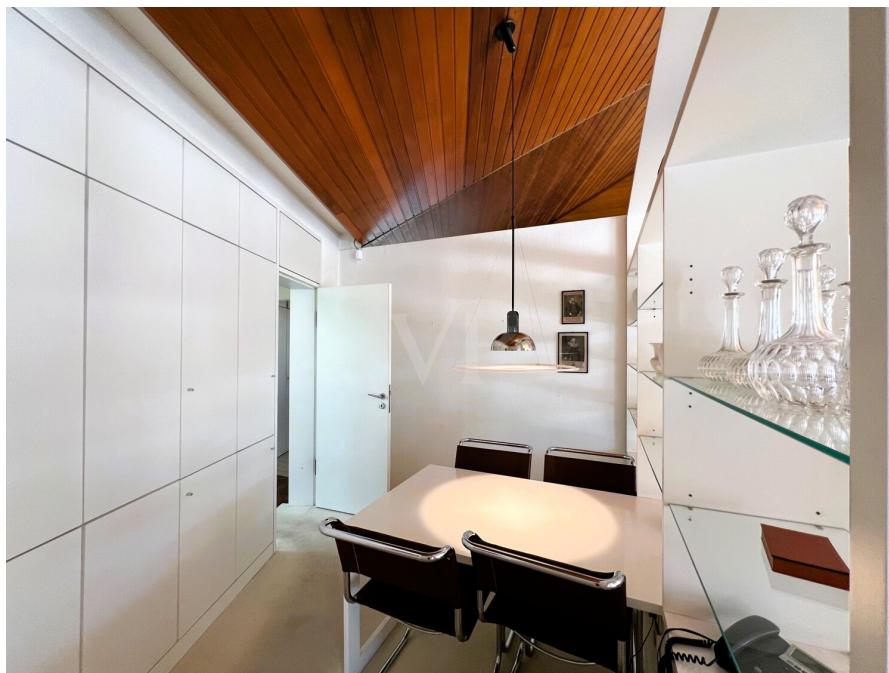
Property ID: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

The property



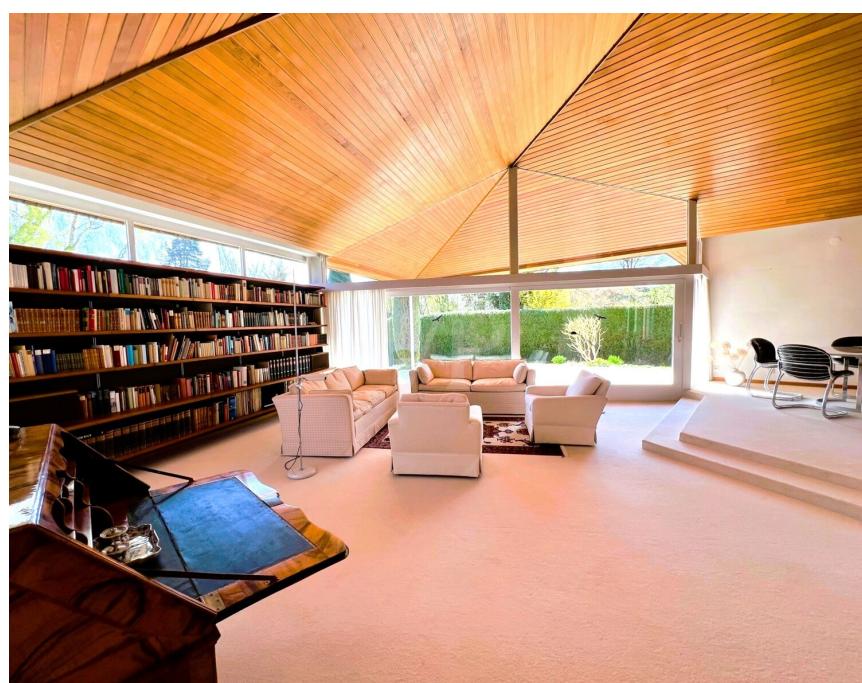
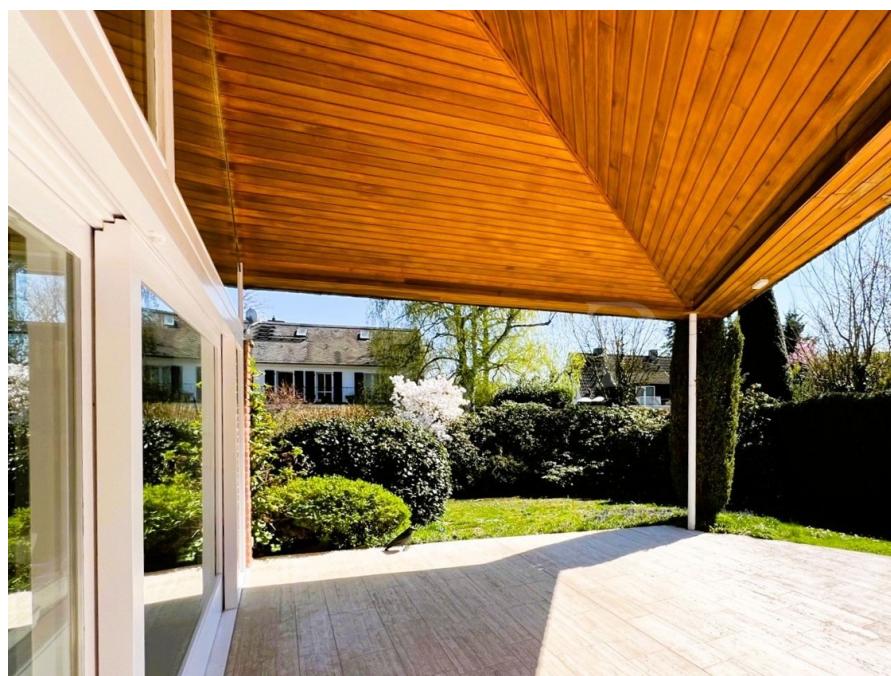
Property ID: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

The property



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

The property



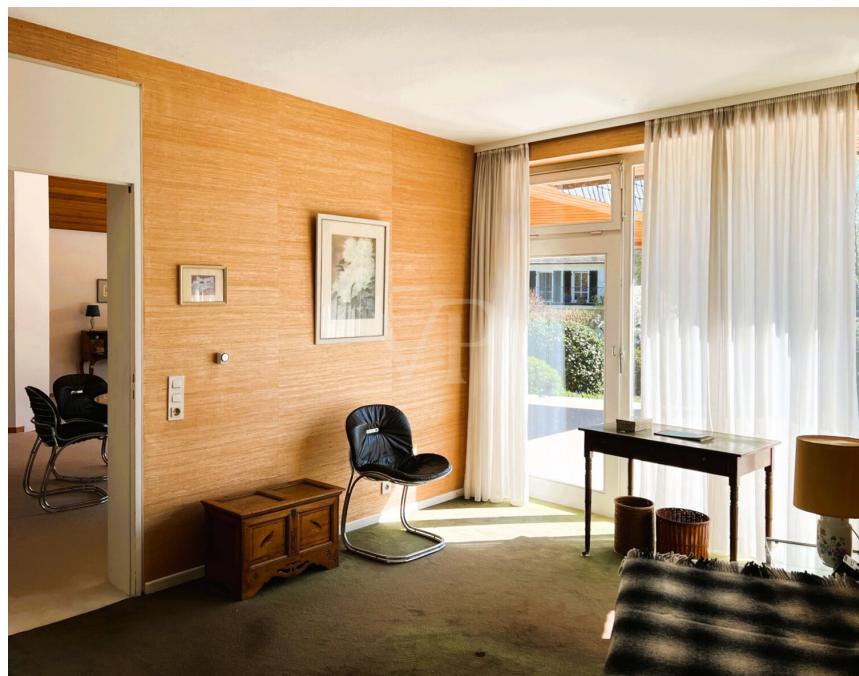
Property ID: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

The property



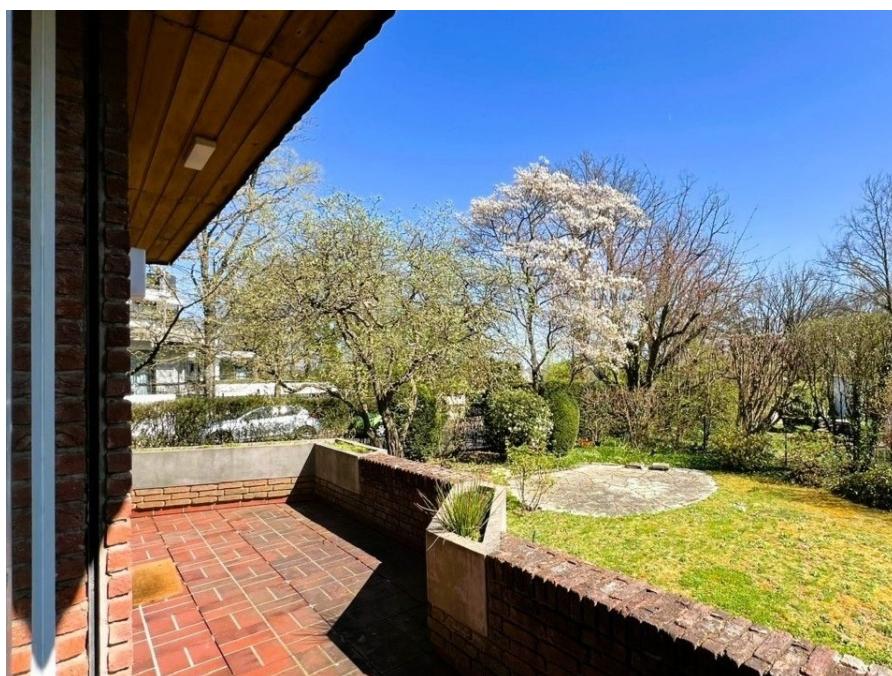
Property ID: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

The property



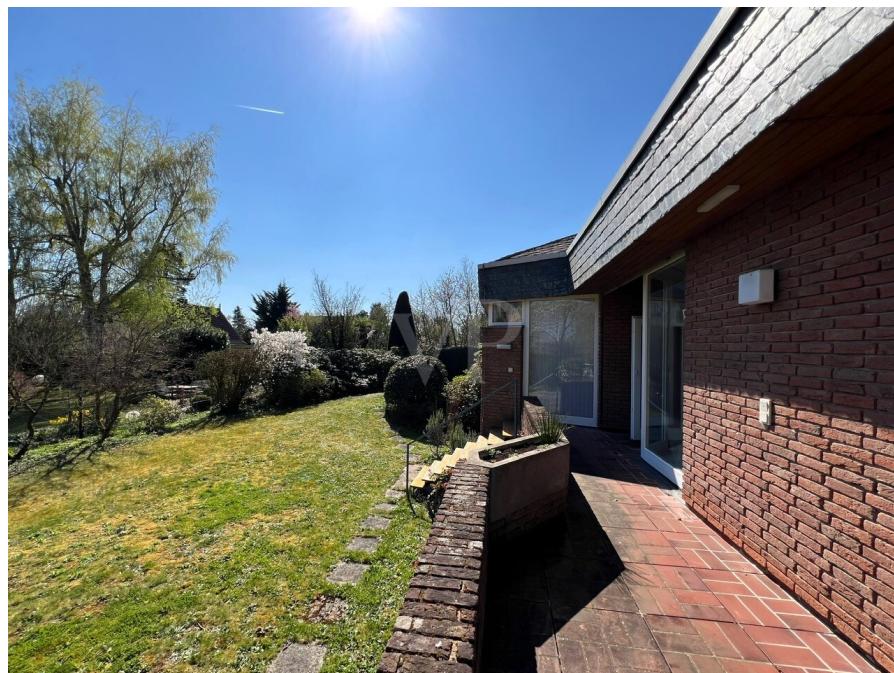
Property ID: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

The property



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

The property



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

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

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

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



**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

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

The property



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

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

A first impression

Welcome to your new home! In one of Bad Homburg's most sought-after locations, the picturesque Ellerhöhe, a unique architect-designed villa awaits you, distinguished by its thoughtful functionality and stylish design (reminiscent of Bauhaus). The generously sized property is within walking distance of one of the city's most beautiful recreational areas, surrounded by expansive meadows and idyllic horse pastures. The city center, train station, and spa park are just a few minutes' walk away, while schools and high schools are only a short bike ride away. Here you can enjoy the perfect combination of urban living and nature-based relaxation! Upon entering the house, you are greeted by a bright, inviting entrance hall, finished with elegant, light-colored natural stone. Practical, floor-to-ceiling built-in wardrobes ensure both organization and style. The hallway leads to a functional kitchen, while the fantastic living and dining area forms the heart of the home. With ceilings extending to the roof ridge, floor-to-ceiling windows offering panoramic views of the terrace and garden, and a cozy fireplace area, this house boasts a unique ambiance. Living and dining areas flow seamlessly into one another, providing stunning views of the park-like garden – a small paradise for families. The spacious terrace invites you to soak up the sun. The balcony off the bedrooms overlooks the garden like a box seat, offering a relaxing retreat. A seating area beneath a fruit tree in the lawn provides both sun and dappled shade. The basement features a spacious, comfortably finished guest room and a bathroom, ideal for overnight guests. The house has a full basement, offering ample space for utility rooms, technical equipment, and heating (electric heating, underfloor heating), as well as for use as a workshop, wine cellar, or storage. A particularly large, naturally lit room is perfect as a playroom, hobby room, or fitness room. The property is in excellent condition. Contemporary design options (built in 1971) would be ideal for restoring the villa to its former glory. You can incorporate your personal taste and realize your own vision. Alternatively, new construction could be considered. The legally binding development plan 102 1V specifies the following usage: purely residential area, open construction with a maximum of two residential units, one full story and an attic, with a floor area ratio of 0.2. This exceptional property is aimed at families and couples who appreciate outstanding design and functionality. Seize this rare opportunity and be captivated by this magnificent villa on Ellerhöhe – discover your new home!

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

Details of amenities

- 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

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

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 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.

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

Other information

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.



VON POLL
REAL ESTATE

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

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