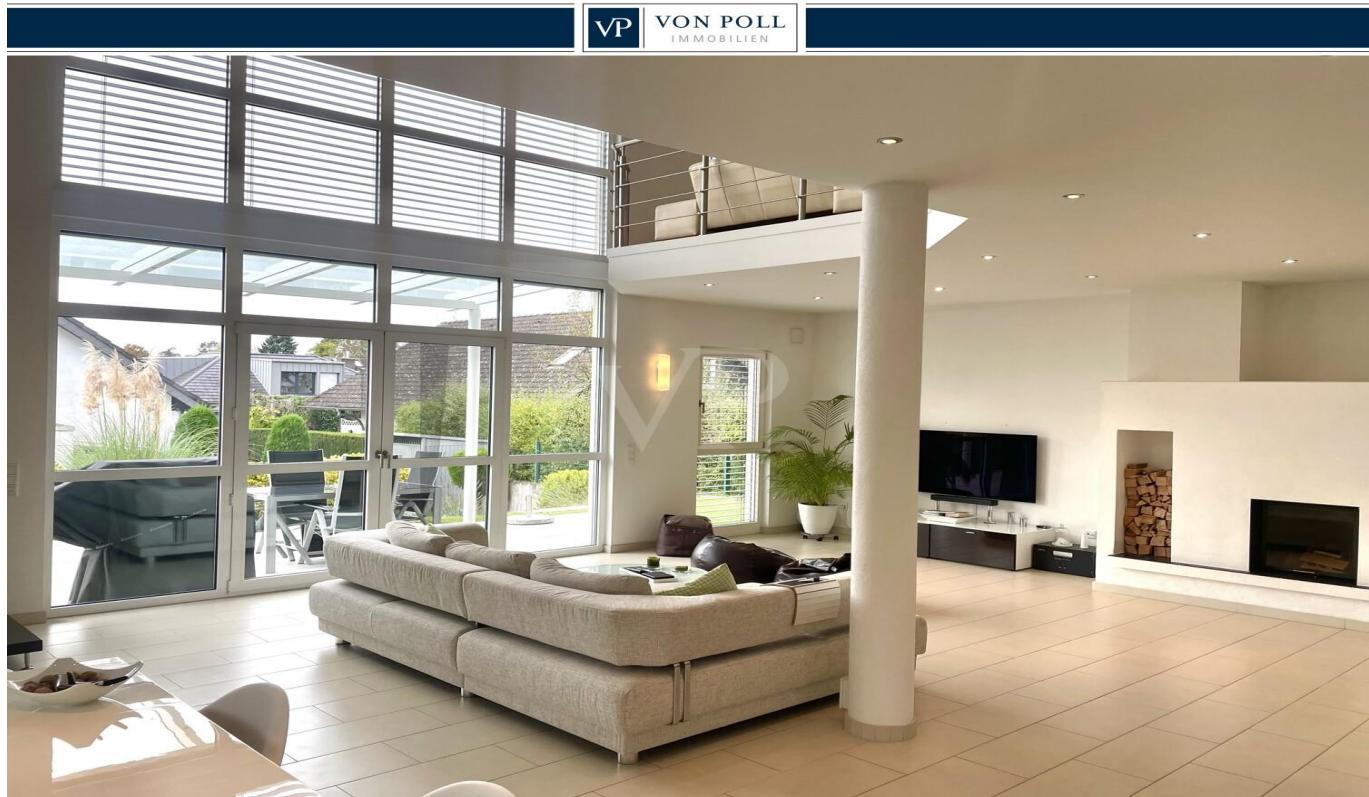


Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

# VON POLL BAD HOMBURG: Modern, light-flooded detached house with impressive architecture

*Property ID: 25002086*



**PURCHASE PRICE: 1.790.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 241,04 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 497 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

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

**Property ID: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach**

## At a glance

Property ID	25002086
Living Space	ca. 241,04 m <sup>2</sup>
Rooms	6
Bedrooms	4.5
Bathrooms	2
Year of construction	2006

Purchase Price	1.790.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Usable Space	ca. 34 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC

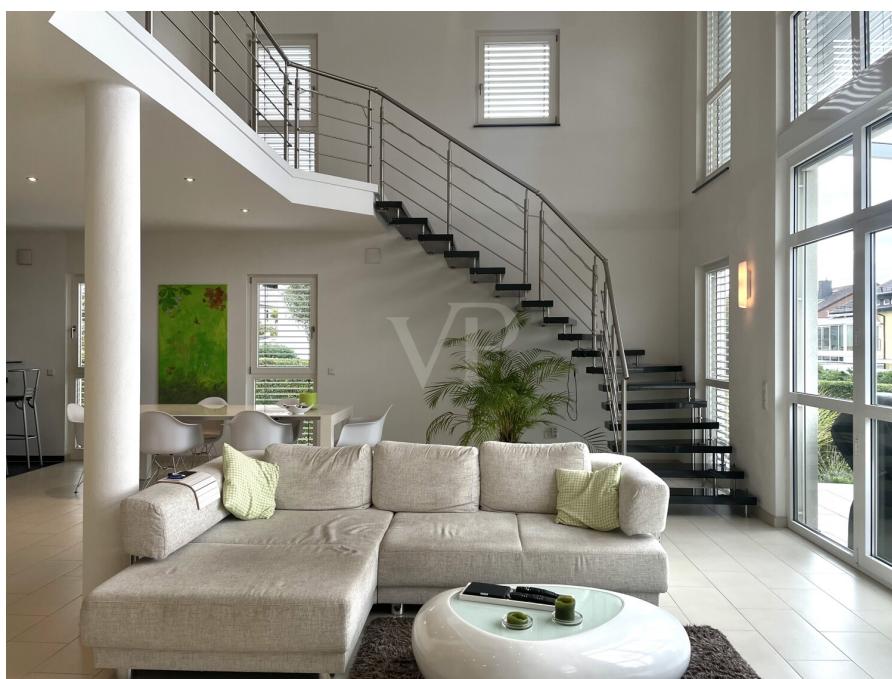
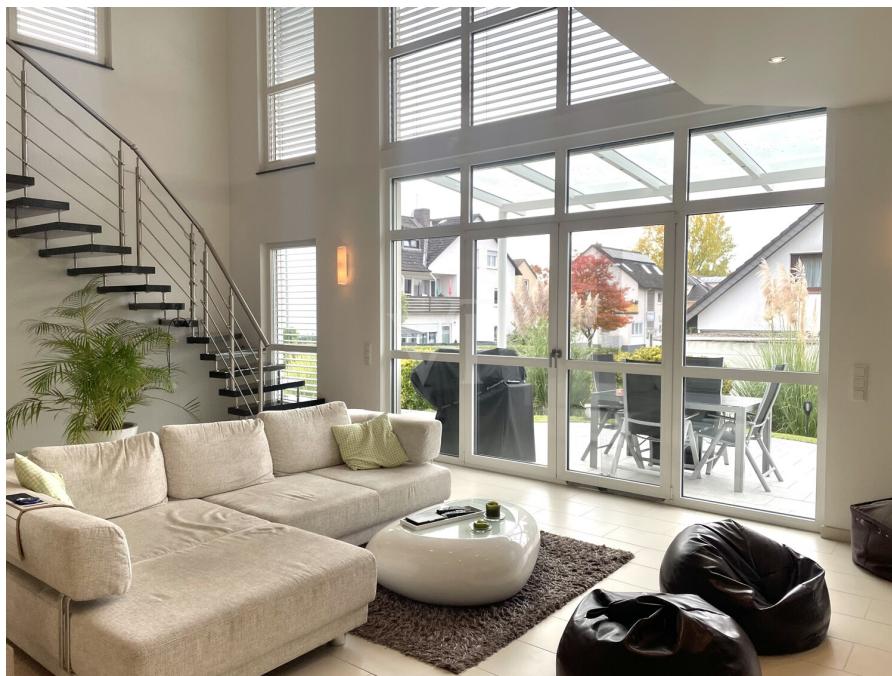
Property ID: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	04.08.2035	Final energy consumption	64.36 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	2006

Property ID: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## The property



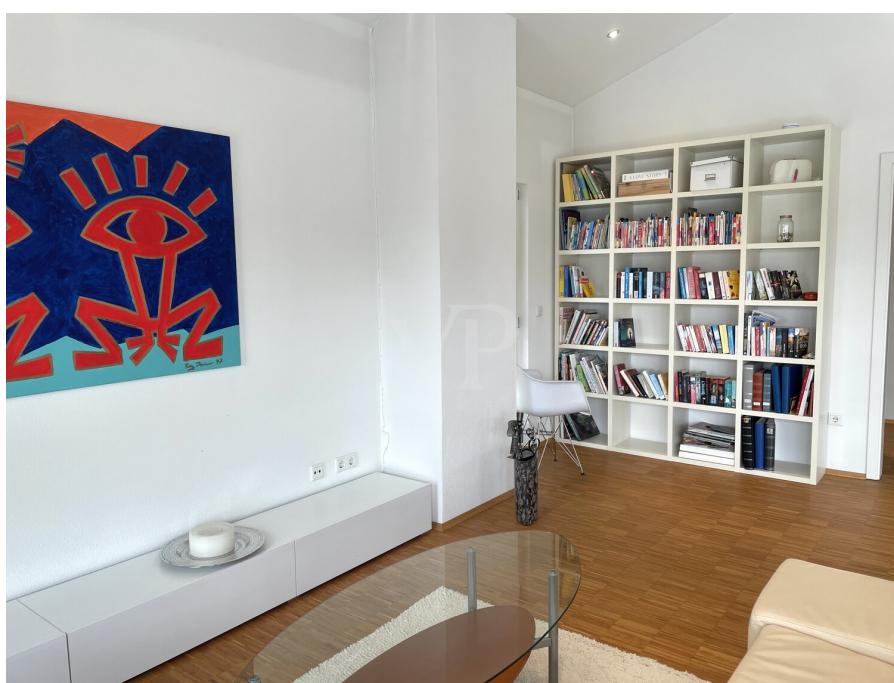
Property ID: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## The property



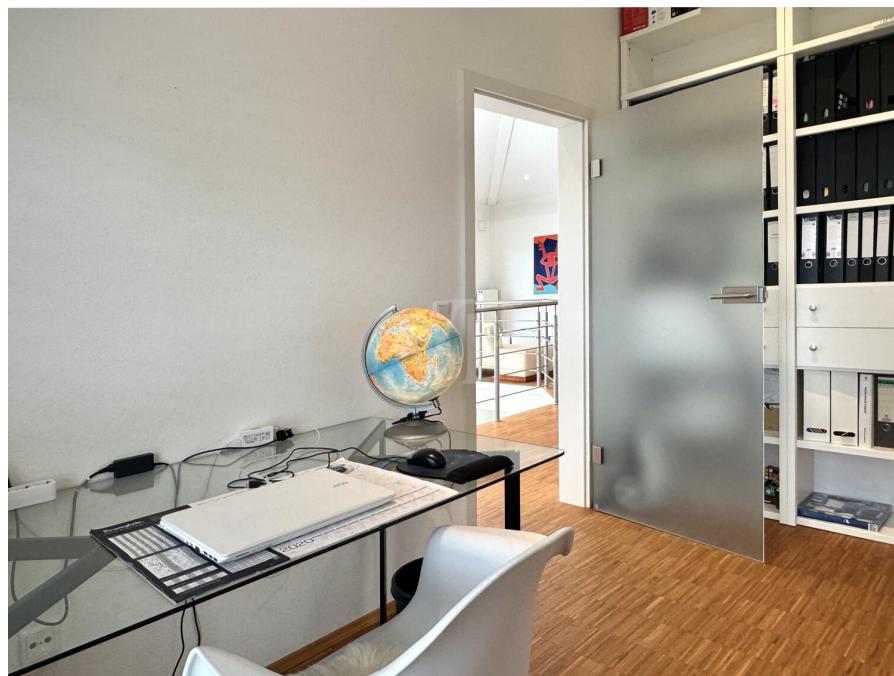
Property ID: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## The property



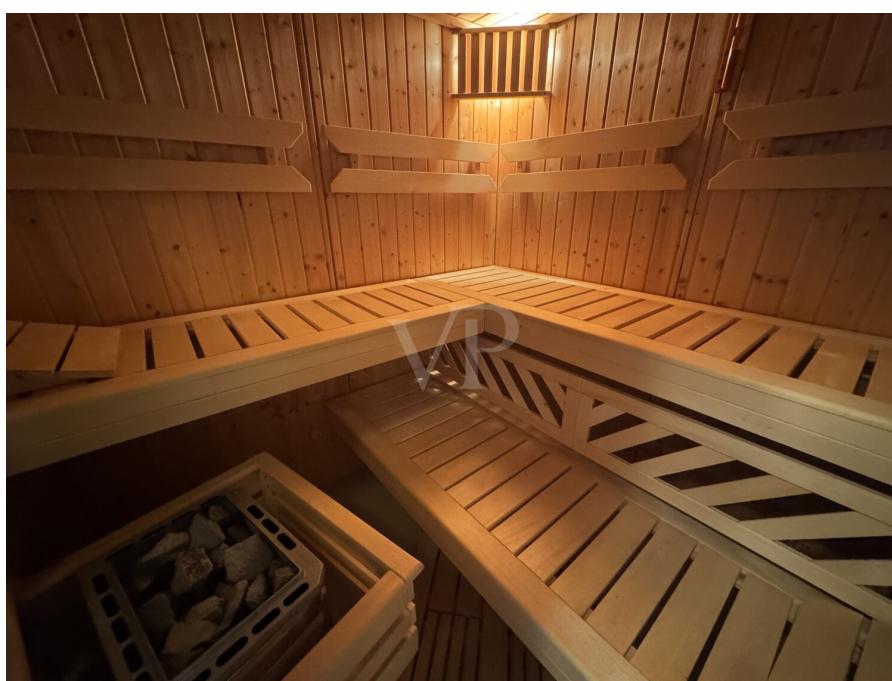
Property ID: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## The property



Property ID: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## The property



Property ID: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## The property



Property ID: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

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

Property ID: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## 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](http://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: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## The property



### 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)

Property ID: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## A first impression

Representative living with style and panoramic views. The moment you step into this exceptional detached house, you'll feel its special atmosphere: A spacious entrance hall with direct access to the kitchen, a practical cloakroom, and a bright guest WC welcome you in style and offer the utmost in living comfort. Elegant double doors made of frosted glass open into the light-filled living and dining area with a wood-burning stove – the heart of the home. Ceiling and window heights of up to seven meters create an impressive sense of space and lend the living area a unique spaciousness. Thanks to the gentle slope of the land, you can enjoy breathtaking views over the rooftops of the neighborhood to the blue sky. The open-plan ALNO kitchen with high-quality Siemens and AEG appliances blends harmoniously into the modern living concept. A stylish breakfast bar separates the cooking area, provides a breakfast nook, and simultaneously offers a beautiful view of the surrounding greenery. The sunny southwest-facing terrace with its lovingly landscaped garden invites you to relax and enjoy the outdoors. Whether enjoying a coffee in the morning sun or a sundowner in the evening – every day here feels like a vacation. A practical garden shed complements the outdoor area. Upstairs, an impressive gallery with panoramic views awaits, offering a variety of uses – whether as a home office, reading nook, or lounge area. The master bedroom features a comfortable dressing room. A luxurious bathroom with natural light, a rain shower, and a double bathtub, along with an additional room, complete this level. The comfortably finished basement offers two bright rooms – ideal as guest rooms, children's rooms, or offices. An additional shower room, a sauna with a relaxation area, and utility and technical rooms perfectly round out the generous living space. Sustainable energy supply is also ensured: The photovoltaic system with battery storage (installed in 2022) and emergency power function is efficient and environmentally friendly – a valuable contribution to the future. A home with style, class, and character that will captivate its new owners from the very first moment. We look forward to personally presenting this exceptional house to you.

Property ID: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## Details of amenities

- Kaminofen
- 7 m Deckenhöhe
- ALNO-EBK mit Siemens-/AEG-Geräten
- Ankleide
- Bad mit Regendusche/Doppelwanne
- Sauna mit Wellnessbereich
- Parkett und Fliesen
- Elektrische Jalousien und Rolläden
- Photovoltaikanlage 10 kWp, 7,8 kWh Speicher/Bj. 2022
- BWT-Weichwasseranlage
- Garage
- Gartenhütte

**Property ID: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach**

## 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, 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: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 64.36 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## 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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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