

Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

VON POLL BAD HOMBURG: Modernes, lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit beeindruckender Architektur

Property ID: 25002086



PURCHASE PRICE: 1.790.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 241,04 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 497 m²

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	Purchase Price	1.790.000 EUR
Living Space	ca. 241,04 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6		
Bedrooms	4.5		
Bathrooms	2		
Year of construction	2006	Usable Space	ca. 34 m ²
		Equipment	Terrace, Guest WC

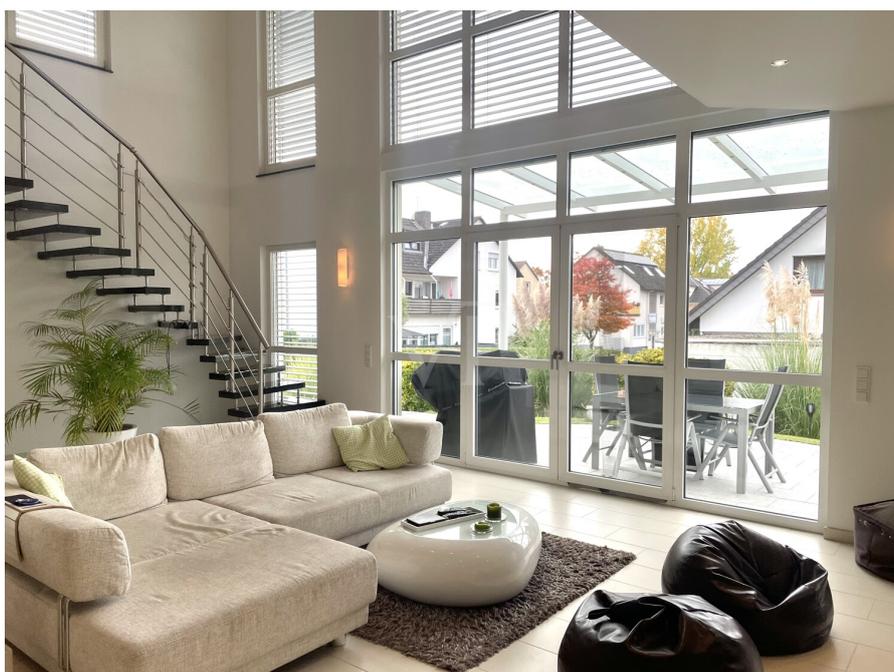
Property ID: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	04.08.2035	Final energy consumption	64.36 kWh/m ² 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



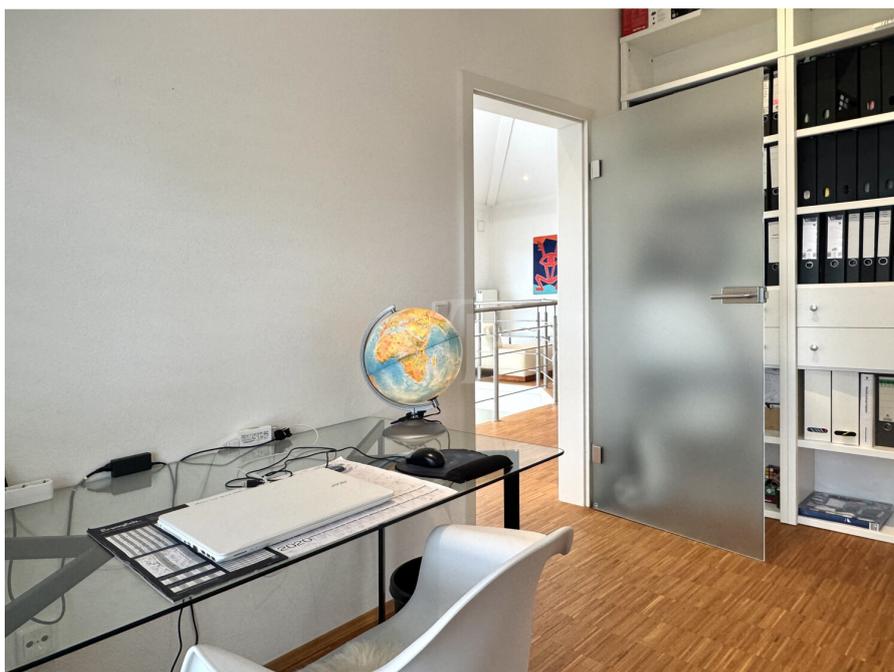
Property ID: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

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

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

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

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

The property



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

VP
★★★★★

Gold Partner
Scout24
SEIT 2015

EXPERTISE
Deutschlands
bestgelobte
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: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

A first impression

Repräsentatives Wohnen mit Stil und Weitblick

Bereits beim Betreten dieses außergewöhnlichen Einfamilienhauses spüren Sie die besondere Atmosphäre: Ein großzügiges Entrée mit direktem Zugang zur Küche, ein praktischer Garderobebereich sowie ein helles Gäste-WC heißen Sie stilvoll willkommen und bieten höchsten Wohnkomfort. Durch eine elegante Flügeltür aus satiniertem Glas öffnet sich der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Kaminofen – das Herzstück des Hauses. Decken- und Fensterhöhen von bis zu sieben Metern schaffen ein beeindruckendes Raumgefühl und verleihen dem Wohnraum eine einzigartige Großzügigkeit. Dank der leichten Hanglage genießen Sie einen traumhaften Blick über die Dächer des Viertels bis hin zum blauen Himmel.

Die offene ALNO-Küche mit hochwertigen Siemens- und AEG-Geräten fügt sich harmonisch in das moderne Wohnkonzept ein. Ein stilvoller Tresen trennt den Kochbereich ab, bietet einen Frühstücksplatz und eröffnet zugleich einen wunderschönen Blick ins Grüne. Die sonnige Südwest-Terrasse mit liebevoll angelegtem Garten lädt zum Entspannen und Genießen ein. Ob bei einem Kaffee in der Morgensonne oder beim Sundowner am Abend – hier fühlt sich jeder Tag wie Urlaub an. Ein praktisches Gerätehaus ergänzt den Außenbereich.

Im Obergeschoss erwartet Sie eine eindrucksvolle Galerie mit Fernblick, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob als Homeoffice, Lese- oder Lounge-Bereich. Das Schlafzimmer verfügt über ein komfortables Ankleidezimmer. Ein luxuriöses Tageslichtbad mit Regendusche und Doppelbadewanne sowie ein weiteres Zimmer komplettieren diese Ebene.

Im wohnlich ausgebauten Untergeschoss erwarten Sie zwei helle Räume – ideal als Gäste-/Kinder- oder Arbeitszimmer. Ein zusätzliches Duschbad, eine Sauna mit Ruhebereich sowie Hauswirtschafts- und Technikräume runden das großzügige Raumangebot perfekt ab. Auch für eine nachhaltige Energieversorgung ist gesorgt: Die Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher (Baujahr 2022) und Notstromfunktion ist effizient und umweltfreundlich – ein wertvoller Beitrag für die Zukunft.

Ein Zuhause mit Stil, Klasse und Charakter, das seine neuen Eigentümer vom ersten Moment an begeistern wird.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Haus persönlich präsentieren zu dürfen.

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 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: 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/(m²*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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com