

Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## VON POLL - BAD HOMBURG: Detached single-family house in a quiet location on the edge of a field

*Property ID: 25002093*



**PURCHASE PRICE: 649.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 141 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 437 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

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

Property ID: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## At a glance

Property ID	25002093
Living Space	ca. 141 m²
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1966
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	649.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2017
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 23 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	03.11.2035	Final Energy Demand	224.30 kWh/m²a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	G
		Year of construction according to energy certificate	1966

Property ID: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## The property



Property ID: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## The property



Property ID: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## The property



Property ID: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## The property



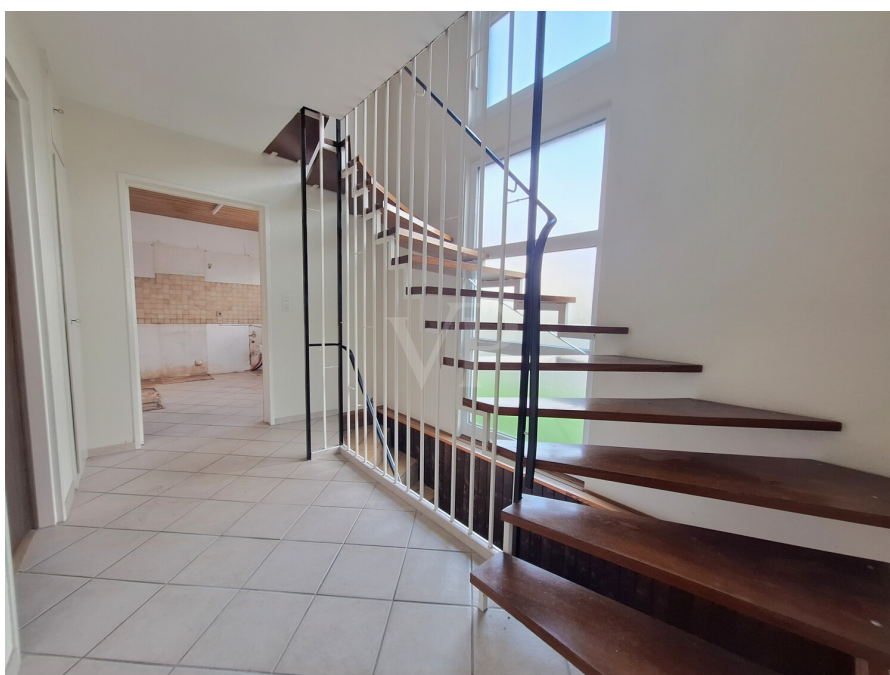
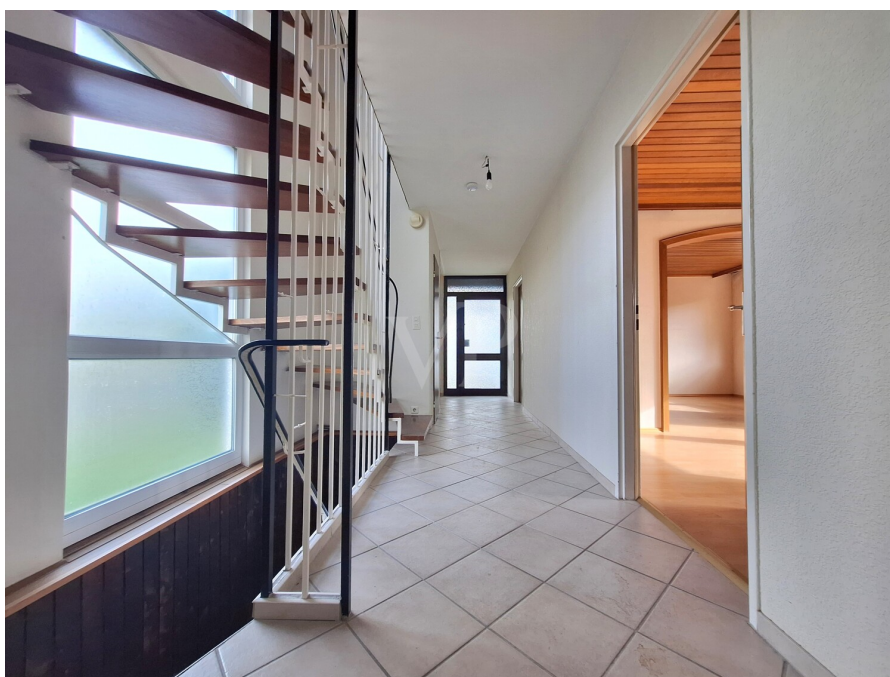
Property ID: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## The property



Property ID: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## The property



Property ID: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## The property



Property ID: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## The property



Property ID: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## The property



Property ID: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## The property



Property ID: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## The property



Property ID: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Property ID: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## The property

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)



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

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
[oberursel@von-poll.com](mailto:oberursel@von-poll.com)

Property ID: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## 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: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach**

## A first impression

Welcome to a house with potential: This detached house, built in 1966, sits on a plot of approximately 437 m<sup>2</sup> and offers a living area of around 141 m<sup>2</sup>. Located in a quiet, established residential area, the house is particularly known for its proximity to nearby walking paths. Thanks to the family-friendly surroundings, it offers both couples and families the ideal foundation for their individual living ideas. The house features a functional layout with a total of 5 rooms, including 3 bedrooms. The rooms offer plenty of flexibility for various lifestyles – whether it's a home office, guest rooms, or space for children. A living room with access to the terrace, flooded with natural light through large windows, creates a central gathering place for everyday life. The kitchen and open-plan dining area are also practically designed and offer potential for modern layouts tailored to your own preferences – we have included some examples in the photos in this brochure. The bathroom, with natural light, is equipped with a bathtub, shower, washbasin, and toilet, and also offers opportunities for modernization to current standards. A separate WC is available for guests or family members. The existing fixtures and fittings are of a basic quality, giving you, as the future owner, the opportunity to add your own personal touch. The house requires renovation and awaits your individual design. Some modernizations have been carried out in recent years in key areas: the roof was renewed in 2014, the garage door was replaced in 2015, and a gas condensing boiler was installed in 2016, ensuring efficient heating of the rooms. Nevertheless, overall renovation is still needed, giving you the freedom to redesign the layout and furnishings according to your personal requirements. In addition to the living areas, the house has a basement with a utility/storage room, providing additional storage space. The adjacent garage offers weather-protected parking and is easily accessible from the driveway. The property features a garden area that can be used in a variety of ways and designed according to your own wishes – from a play area to vegetable beds or ornamental plants, many possibilities are conceivable. Overall, this property offers a solid foundation and numerous development opportunities for DIY-minded buyers or families looking to realize their dream home. If you appreciate a quiet residential area and would like to contribute your own ideas, we look forward to your inquiry and would be pleased to invite you to a personal viewing appointment to see the potential of this house for yourself.

Property ID: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Details of amenities

- Laminat, Teppich, Fliesen
- Isolierglasfenster
- Dach 2015
- Gasheizung 2016 Brennwerttechnik
- Gartenhütte

**Property ID: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach**

## 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: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 224.30 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## 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)