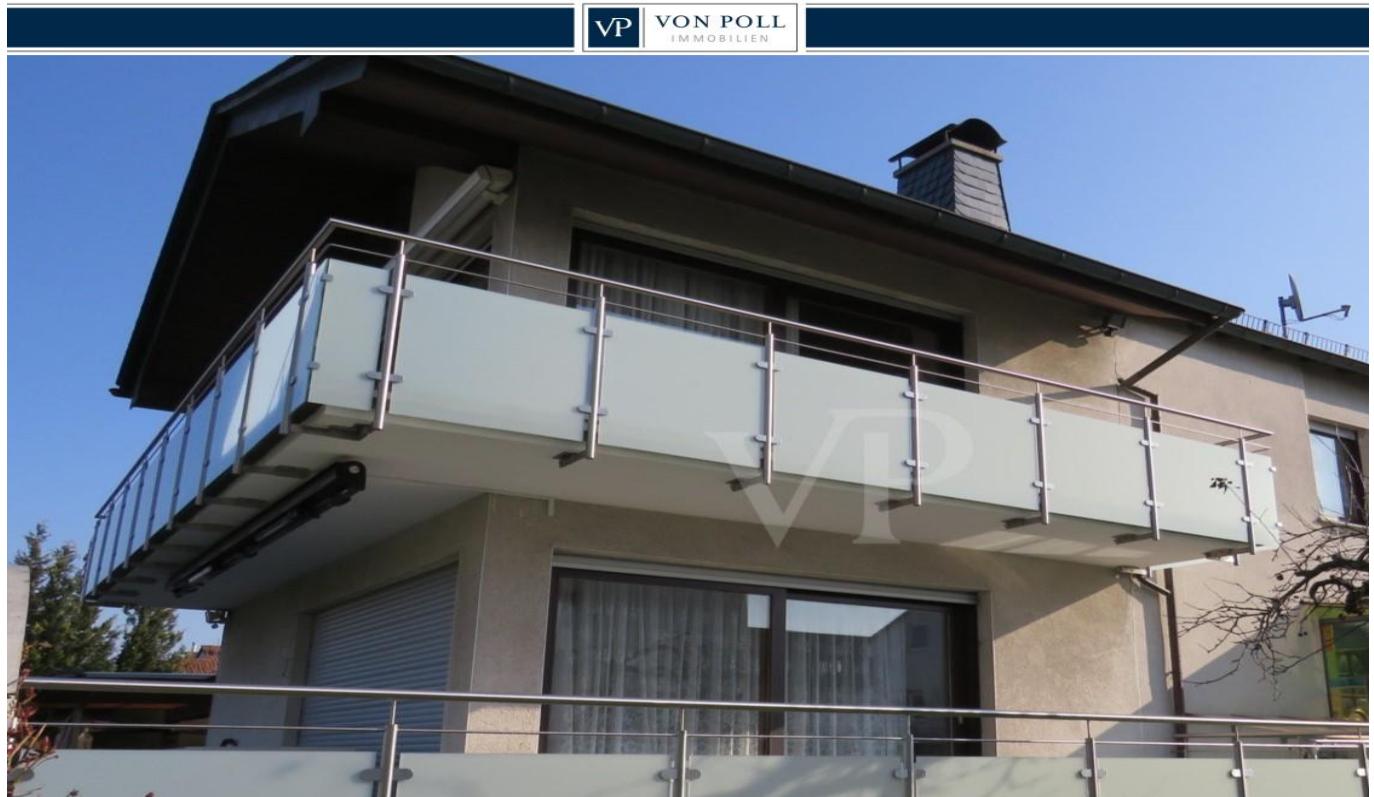


Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Spacious two-family house in a quiet location on the outskirts of town

*Property ID: 24002025a*



**PURCHASE PRICE: 695.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 203 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 1.010 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

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

Property ID: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## At a glance

Property ID	24002025a	Purchase Price	695.500 EUR
Living Space	ca. 203 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Rooms	6.5	Modernisation / Refurbishment	2020
Bedrooms	2	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1956	Usable Space	ca. 121 m <sup>2</sup>
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	161.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	21.12.2033	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1956

Property ID: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## The property



Property ID: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## The property



Property ID: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## The property



Property ID: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## 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: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## 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: 24002025a - 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: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## A first impression

This detached two-family house, with approximately 213 m<sup>2</sup> of living space, is situated in a sought-after location on the edge of a field and offers a variety of usage options. Whether for multi-generational living, rental, or combining the two units into a spacious single-family home – this property in an attractive location offers room for diverse living concepts. Built in 1956 using solid construction methods, the two-family house was extended in 1974. The property's sound overall condition is the result of ongoing modernization: the roof was re-tiled with slate in 1998, and the balconies were renovated in 2016. A modern interior design tailored to personal preferences is required to create a contemporary living environment. The house features a total of eight rooms, two bathrooms, two kitchens, and recently renovated balconies. The approximately 110 m<sup>2</sup> ground floor is divided into three rooms, a bathroom with natural light, and an approximately 37 m<sup>2</sup> living and dining area with floor-to-ceiling windows and access to the terrace. The layout on the upper floor mirrors that of the ground floor, with the living area featuring a fireplace creating an exclusive living atmosphere thanks to its high ceilings extending to the roof gable. The basement offers approximately 130 m<sup>2</sup> of usable space, including a utility room, a boiler room with an oil-fired heating system installed in 2020, and five additional rooms suitable for storage. A garage of approximately 31 m<sup>2</sup> with direct access to the house and a workshop area completes this exceptional property in a prime location, offered at a price below the local land value.

**Property ID: 24002025a - 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 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: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.12.2033.

Endenergiebedarf beträgt 161.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.

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.

Property ID: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Manfred Janda

---

Frankfurter Straße 21, 61118 Bad Vilbel

Tel.: +49 6101 - 98 94 72 0

E-Mail: [bad.vilbel@von-poll.com](mailto:bad.vilbel@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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