

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 m² • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 1.010 m²

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
Living Space	ca. 203 m²
Rooms	6.5
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1956
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	695.500 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 121 m²
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 Source	Oil
Energy certificate valid until	21.12.2033
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	161.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
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

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

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



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



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: 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

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

A first impression

This detached two-family house, with approximately 213 m² 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 m² ground floor is divided into three rooms, a bathroom with natural light, and an approximately 37 m² 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 m² 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 m² 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 verschiedensten 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 Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.12.2033.
Endenergiebedarf beträgt 161.00 kwh/(m²*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 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: 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com