

Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

VON POLL - BAD HOMBURG: Villa icónica diseñada por un arquitecto en estilo Bauhaus - Ellerhöhe

Número de propiedad: 25002030



PRECIO DE COMPRA: 2.250.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 197 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 899 m²

Número de propiedad: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

De un vistazo

Número de propiedad	25002030
Superficie habitable	ca. 197 m²
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1971
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	2.250.000 EUR
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 199 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Electricidad	Demanda de energía final	171.60 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	16.04.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	1971

Número de propiedad: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

La propiedad



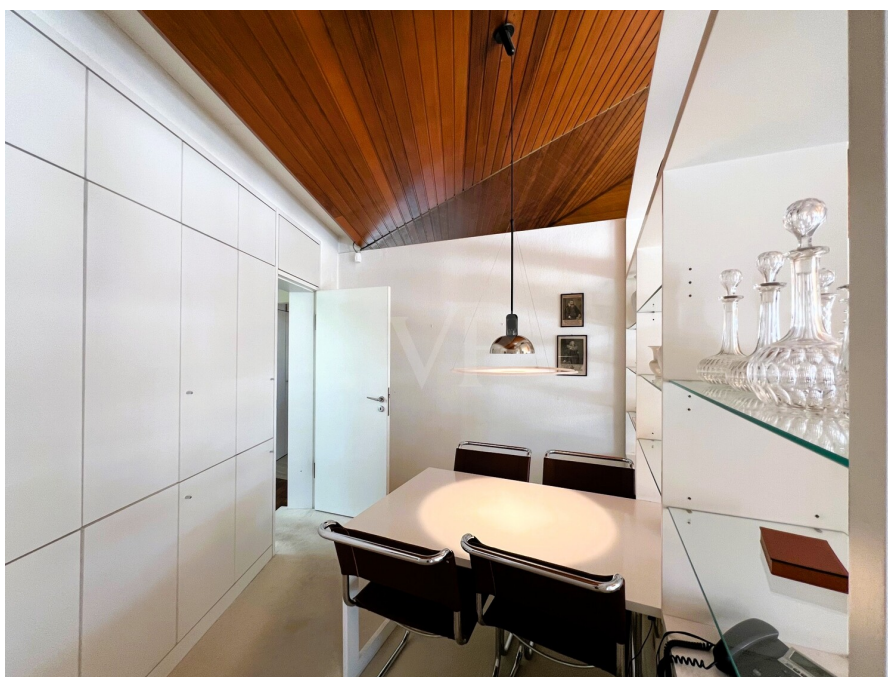
Número de propiedad: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

La propiedad



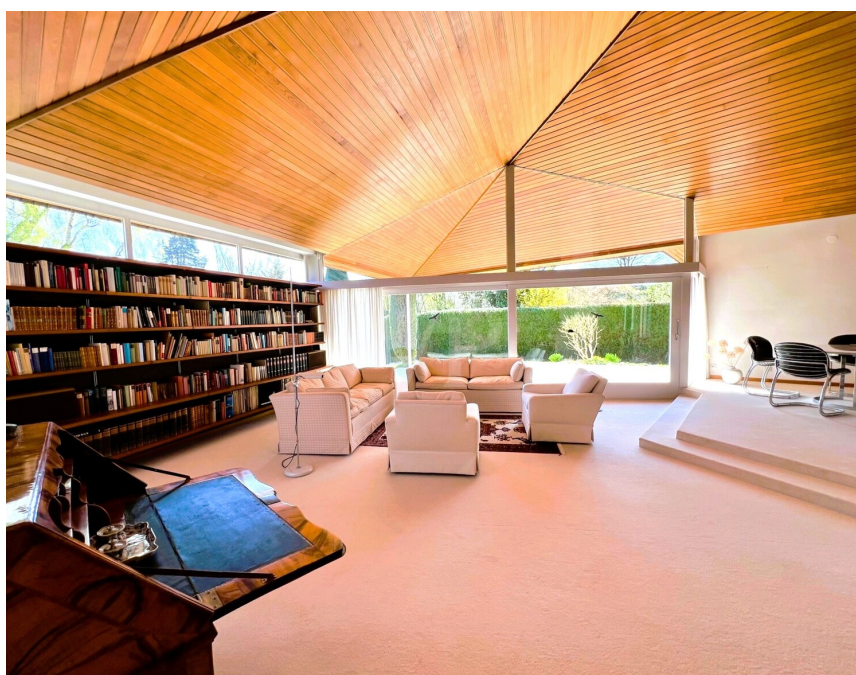
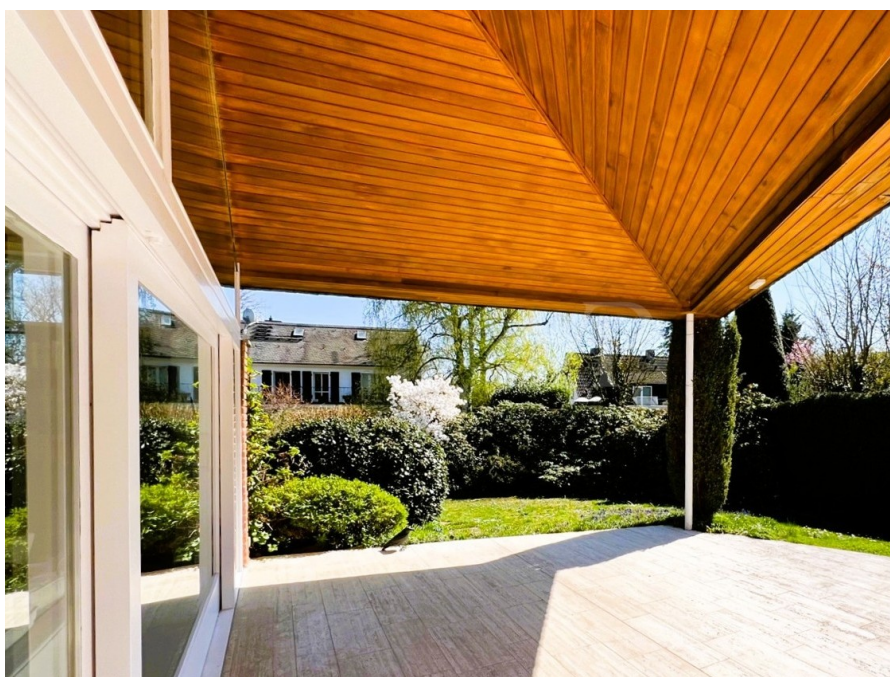
Número de propiedad: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

La propiedad



Número de propiedad: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

La propiedad



Número de propiedad: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

La propiedad



Número de propiedad: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

La propiedad



Número de propiedad: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

La propiedad



Número de propiedad: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

La propiedad



Número de propiedad: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

Número de propiedad: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

La propiedad

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

Número de propiedad: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

La propiedad



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Número de propiedad: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Una primera impresión

¡Bienvenido a su nuevo hogar! En una de las zonas más codiciadas de Bad Homburg, la pintoresca Ellerhöhe, le espera una villa única de diseño arquitectónico, que se distingue por su cuidada funcionalidad y su elegante diseño (con reminiscencias de la Bauhaus). Esta amplia propiedad se encuentra a poca distancia a pie de una de las zonas recreativas más bonitas de la ciudad, rodeada de extensas praderas e idílicos pastos para caballos. El centro de la ciudad, la estación de tren y el parque termal están a solo unos minutos a pie, mientras que las escuelas e institutos están a un corto paseo en bicicleta. ¡Aquí podrá disfrutar de la combinación perfecta de vida urbana y relajación en plena naturaleza! Al entrar en la casa, le recibirá un luminoso y acogedor recibidor, revestido con elegante piedra natural de color claro. Los prácticos armarios empotrados de suelo a techo garantizan organización y estilo. El pasillo conduce a una funcional cocina, mientras que el fantástico salón-comedor constituye el corazón de la casa. Con techos que se extienden hasta la cumbre, ventanales de suelo a techo con vistas panorámicas a la terraza y al jardín, y una acogedora zona de chimenea, esta casa presume de un ambiente único. La sala de estar y el comedor se integran a la perfección, ofreciendo impresionantes vistas al jardín, un pequeño paraíso para familias. La espaciosa terraza invita a disfrutar del sol. El balcón de los dormitorios da al jardín como un palco, ofreciendo un relajante refugio. Una zona de estar bajo un árbol frutal en el césped proporciona sol y sombra. El sótano cuenta con una espaciosa habitación de invitados con acabados confortables y un baño, ideal para recibir invitados. La casa cuenta con un sótano completo, que ofrece amplio espacio para cuartos de servicio, equipo técnico y calefacción (eléctrica, suelo radiante), así como para su uso como taller, bodega o trastero. Una habitación especialmente grande, con luz natural, es perfecta como sala de juegos, sala de ocio o gimnasio. La propiedad se encuentra en excelentes condiciones. Las opciones de diseño contemporáneo (construida en 1971) serían ideales para restaurar la villa a su antiguo esplendor. Puede incorporar su gusto personal y hacer realidad su visión. También puede considerar la construcción de obra nueva. El plan urbanístico legalmente vinculante 102 1V especifica el siguiente uso: zona puramente residencial, construcción abierta con un máximo de dos unidades residenciales, una planta completa y un ático, con una relación de edificabilidad de 0,2. Esta excepcional propiedad está dirigida a familias y parejas que aprecian un diseño y una funcionalidad excepcionales. Aproveche esta oportunidad única y déjese cautivar por esta magnífica villa en Ellerhöhe: ¡descubra su nuevo hogar!

Número de propiedad: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Detalles de los servicios

- Aussergewöhnliche Architektur
- Vollunterkellert
- Großzügige Raumaufteilung im Wohn- und Essbereich mit bis ins Dach geöffneten Decken
- Bodentiefe Fenster
- Rollläden
- Kamin zur Holzbefuerung mit gemauertem Sitzbereich
- Heller Natursteinbelag im Eingangsbereich
- Eingewachsener Garten in Südausrichtung
- Große überdachte Terrasse
- Überdachter Balkon
- Freisitz im Garten
- Wohnlich ausgebaute Räume im Untergeschoss: Gästebereich, Bad, Hobbyraum
- Elektroheizung aus dem Baujahr
- Fußbodenheizung (überall außer in den reinen Kellerräumen)
- Garage (für einen PKW)
- Stellplatz vor Garage

Número de propiedad: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 171.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

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.

Número de propiedad: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe

Tel.: +49 6172 - 680 980

E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com