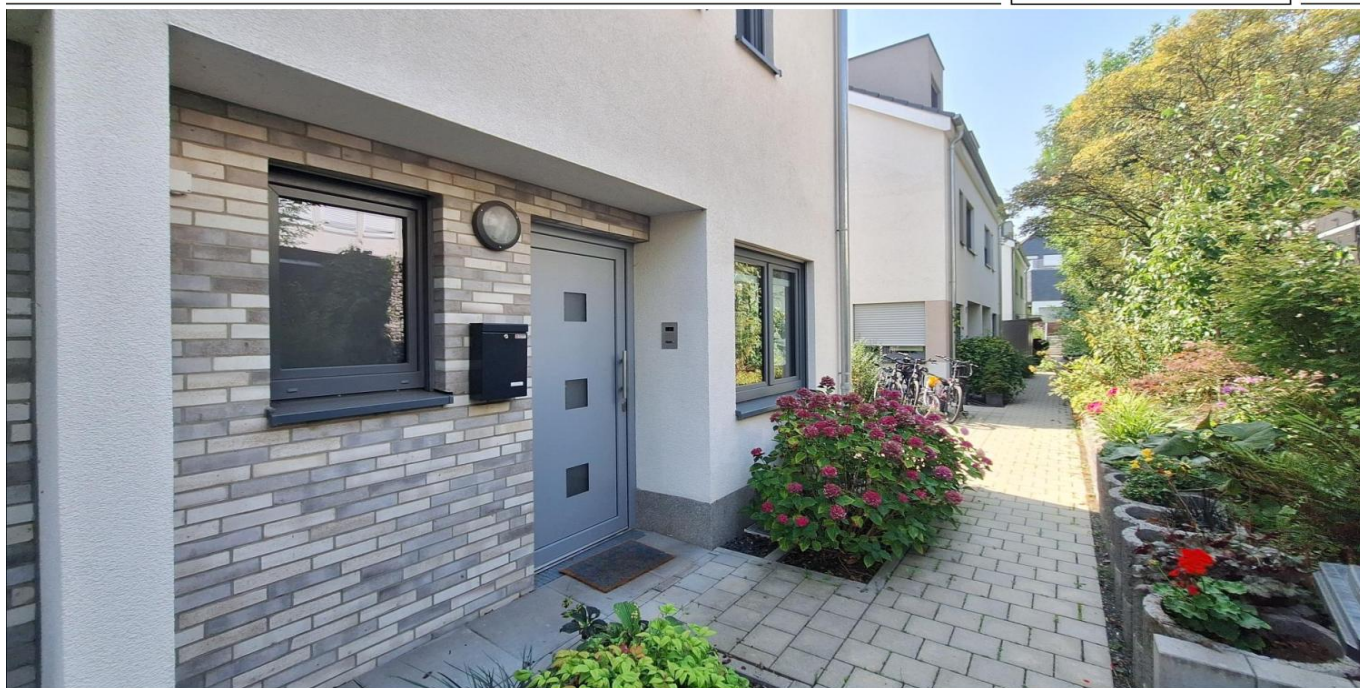


Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

# VON POLL - BAD HOMBURG: Stylish Doppelhaushälfte in familienfreundlicher Lage

Número de propiedad: 25002074



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

PRECIO DE COMPRA: 879.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 146 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 201 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

- 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: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25002074                           |
| Superficie habitable | ca. 146 m²                         |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                  |
| Habitaciones         | 5                                  |
| Dormitorios          | 4                                  |
| Baños                | 2                                  |
| Año de construcción  | 2022                               |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                        |                                                                              |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 879.000 EUR                                                                  |
| Casa                   | Casas bifamiliares                                                           |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises    |
| Estado de la propiedad | como nuevo                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                       |
| Espacio utilizable     | ca. 46 m²                                                                    |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Sauna, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

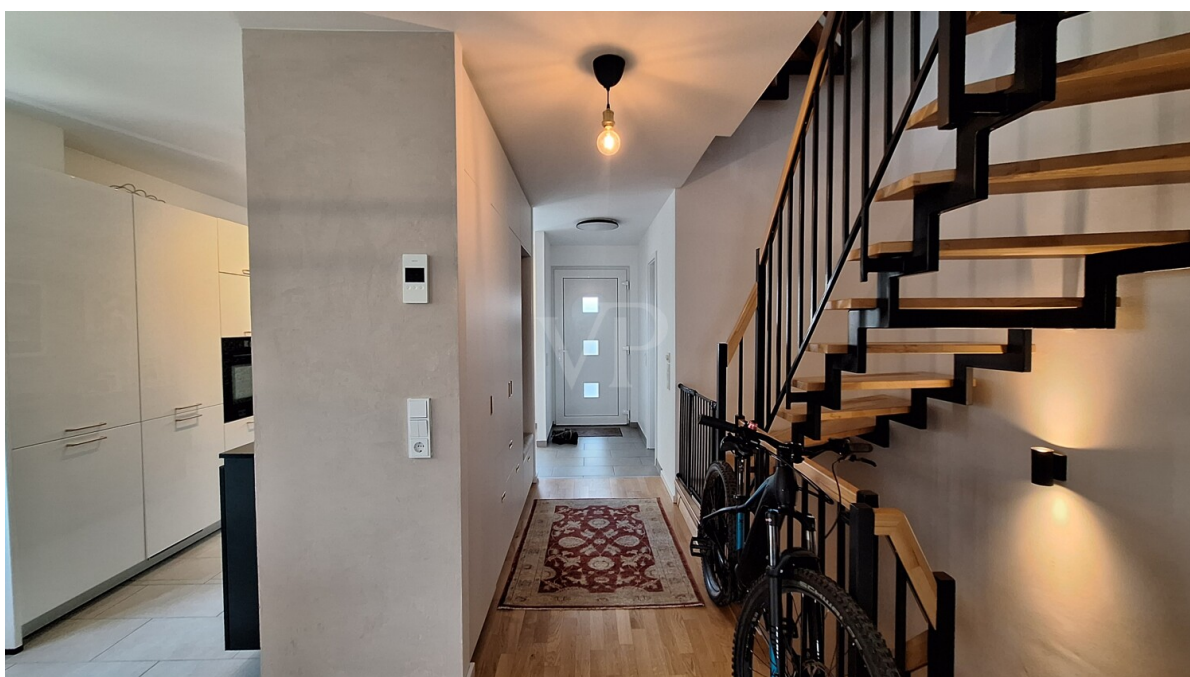
## Datos energéticos

|                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción urbana |
| Fuente de energía                   | Cogeneración fósil |
| Certificado energético válido hasta | 19.05.2030         |
| Fuente de energía                   | Distrito           |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 64.20 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | B                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2020                   |

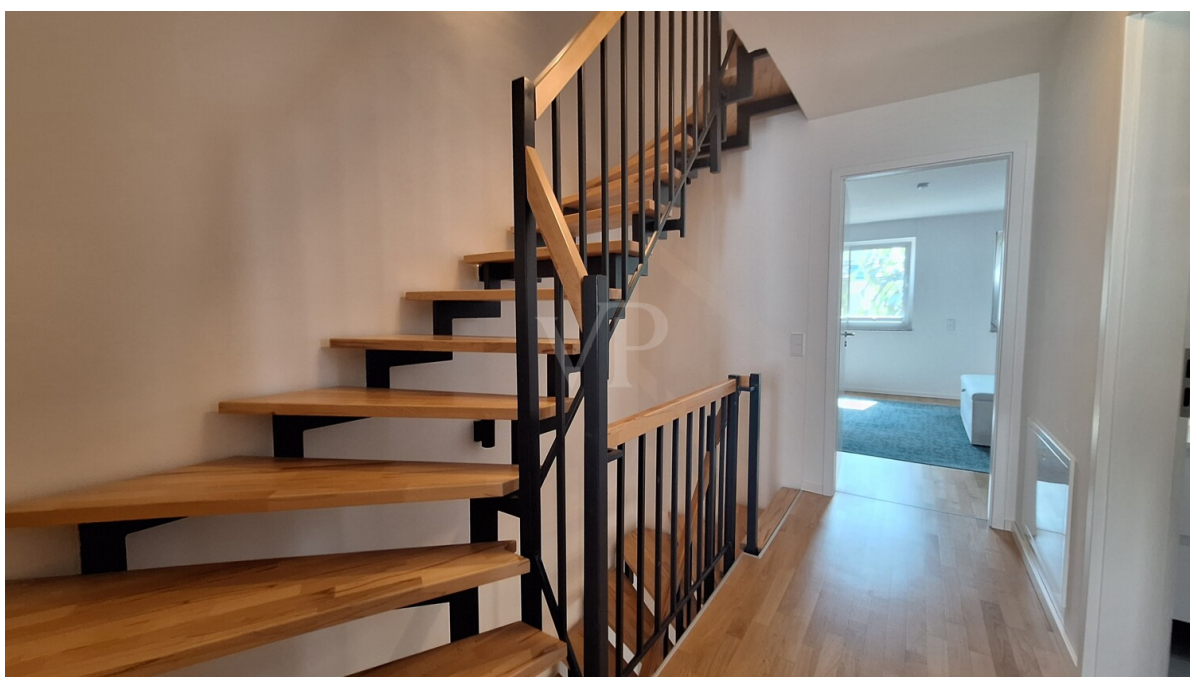
Número de propiedad: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La propiedad



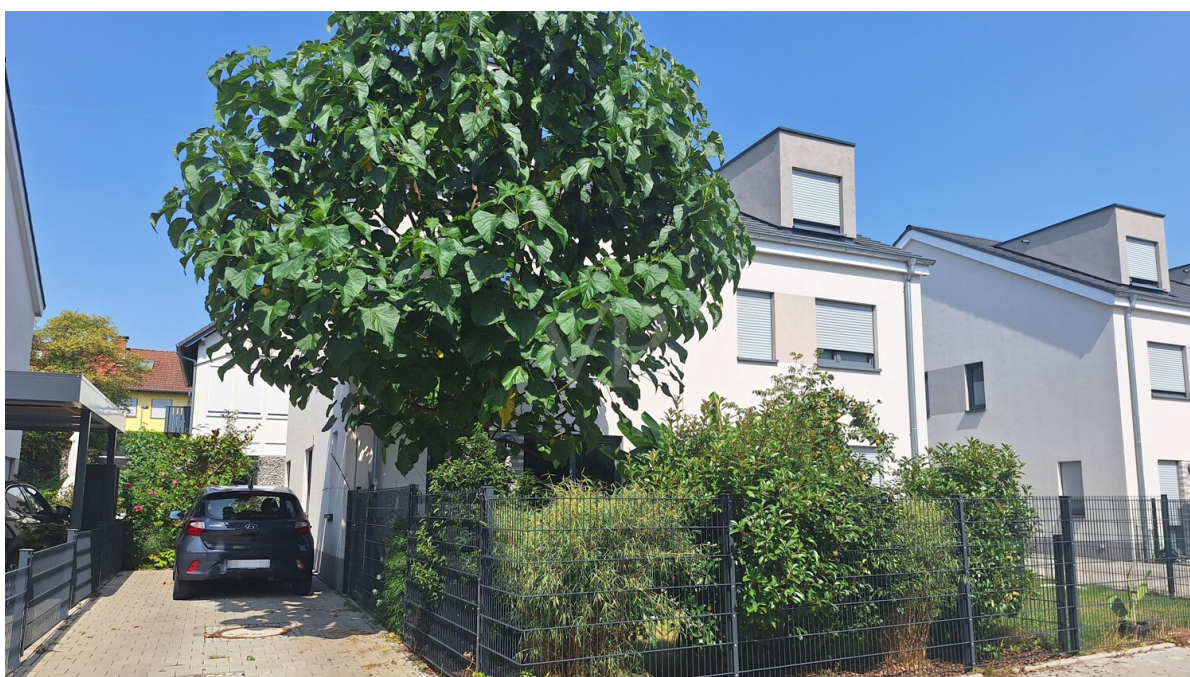
Número de propiedad: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## 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](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)

Número de propiedad: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La propiedad



### 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)

Número de propiedad: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Una primera impresión

Diese moderne Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2022 befindet sich im beliebten Bad Homburger Stadtteil Ober-Erlenbach und überzeugt durch ihre hochwertige Bauweise, zeitgemäße Architektur und zahlreiche individuelle Details.

Auf einer Wohnfläche von rund 146 m<sup>2</sup>, ergänzt durch ca. 46 m<sup>2</sup> Nutzfläche, stehen insgesamt fünf lichtdurchflutete Zimmer zur Verfügung. Das Grundstück umfasst etwa 205 m<sup>2</sup> und bietet neben einem liebevoll angelegten Garten - mit teils exotischer Bepflanzung - auch zwei Stellplätze.

Bereits beim Betreten empfängt eine großzügige Diele mit maßgefertigtem Garderobeneinbauschränk die Bewohner und Gäste. Im Erdgeschoss bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit moderner Hochglanz-Einbauküche samt Bosch-Elektrogeräten das Herzstück des Hauses. Von hier aus gelangt man direkt auf die sonnige Südterrasse und in den Garten. Beides lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Ein stilvolles Gäste-WC komplettiert diese Etage.

Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei helle großzügige Zimmer sowie ein komfortables Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche. Das Dachgeschoss bietet zwei weitere sonnige Räume und ein zusätzliches Duschbad, wodurch sich flexible Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer – eröffnen.

Das Untergeschoss erweitert das Wohnkonzept um einen großzügigen Hobbyraum, der derzeit als Sportraum genutzt wird, eine finnische Sauna, einen Kellerraum sowie einen Hauswirtschaftsraum mit moderner Heiztechnik. Die Immobilie ist mit einer effizienten fossilen Kraft-Wärme-Kopplung ausgestattet. Alle Wohnräume verfügen über Parkettböden, Fußbodenheizung und hochwertige Malervlies-Wände, was eine stilvolle und zugleich behagliche Wohnatmosphäre schafft.

Aktuell ist das Haus vermietet.

Eine Besichtigung lohnt sich, um das Potenzial dieser Immobilie in einer gefragten Lage Bad Homburgs zu erleben.

Número de propiedad: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Detalles de los servicios

- Einbauküche mit Bosch Markengeräten
- Garderobenschrank
- Badezimmerschränke
- beleuchtete Spiegel
- Parkett-/Fliesenboden
- Fußbodenheizung
- Innenjalousien
- Zwei Stellplätze
- Hobbyraum mit Heizung
- Terrasse
- moderne Heiztechnik
- Finnische Sauna

Número de propiedad: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## 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, 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.

Número de propiedad: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.5.2030.

Endenergiebedarf beträgt 64.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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