

Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

VON POLL BAD HOMBURG: Casa unifamiliar moderna y luminosa con una arquitectura impresionante

Número de propiedad: 25002086



PRECIO DE COMPRA: 1.790.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 241,04 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 497 m²

Número de propiedad: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

- 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: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

De un vistazo

Número de propiedad	25002086
Superficie habitable	ca. 241,04 m ²
Habitaciones	6
Dormitorios	4.5
Baños	2
Año de construcción	2006

Precio de compra	1.790.000 EUR
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Espacio utilizable	ca. 34 m ²
Características	Terraza, WC para invitados

Número de propiedad: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	04.08.2035	Consumo de energía final	64.36 kWh/m²a
		Clase de eficiencia energética	B
		Año de construcción según el certificado energético	2006

Número de propiedad: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

La propiedad



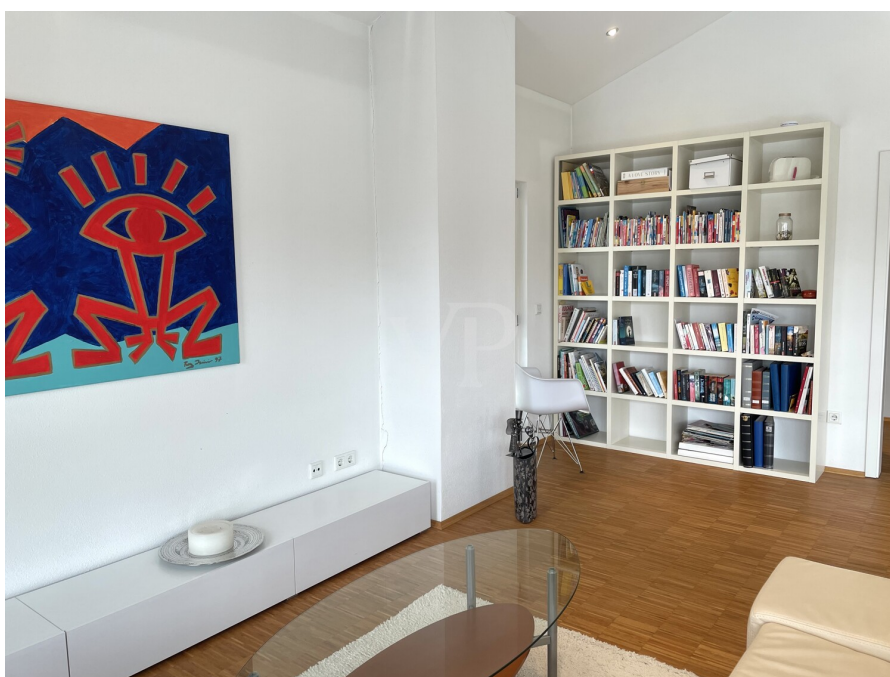
Número de propiedad: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

La propiedad



Número de propiedad: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

La propiedad



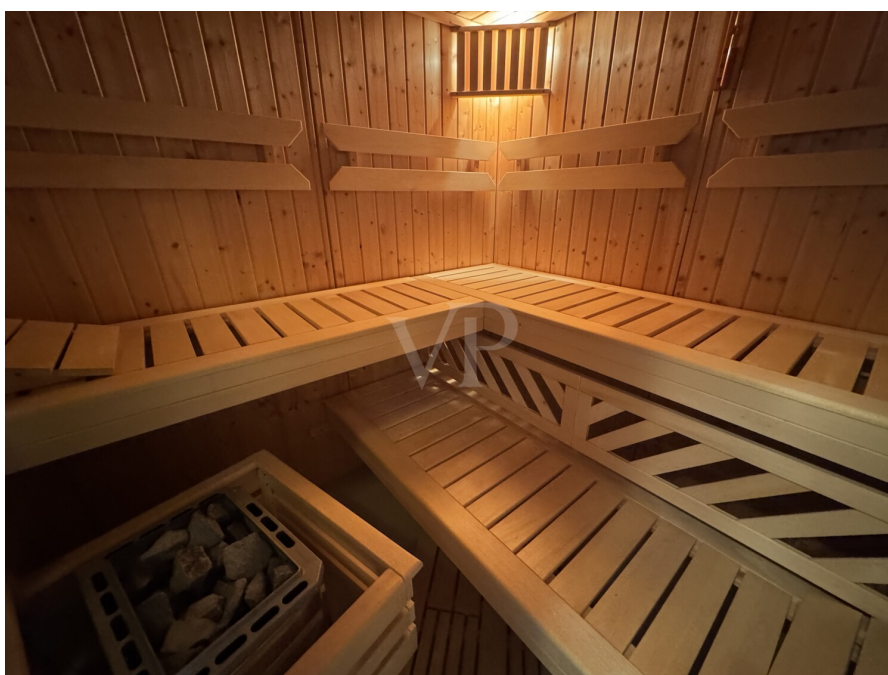
Número de propiedad: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

La propiedad



Número de propiedad: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

La propiedad



Número de propiedad: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

La propiedad



Número de propiedad: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

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: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

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: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

La propiedad



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Número de propiedad: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

Una primera impresión

Vivienda representativa con estilo y vistas panorámicas. Nada más entrar en esta excepcional casa unifamiliar, sentirá su atmósfera especial: un espacioso recibidor con acceso directo a la cocina, un práctico aseo y un luminoso aseo de invitados le dan la bienvenida con estilo y le ofrecen la máxima comodidad. Elegantes puertas dobles de cristal esmerilado dan paso al luminoso salón-comedor con estufa de leña, el corazón de la casa. La altura de hasta siete metros de los techos y las ventanas crea una impresionante sensación de amplitud y dota al salón de una amplitud única. Gracias a la suave pendiente del terreno, podrá disfrutar de impresionantes vistas sobre los tejados del barrio y el cielo azul. La cocina abierta ALNO, con electrodomésticos Siemens y AEG de alta calidad, se integra armoniosamente en el moderno concepto de vivienda. Una elegante barra americana separa la zona de cocina, ofrece un rincón para desayunar y, al mismo tiempo, ofrece una hermosa vista de la vegetación circundante. La soleada terraza orientada al suroeste, con su cuidado jardín, invita a relajarse y disfrutar del aire libre. Ya sea disfrutando de un café bajo el sol de la mañana o de una copa al atardecer, cada día aquí se siente como unas vacaciones. Una práctica caseta de jardín complementa la zona exterior. En la planta superior, le espera una impresionante galería con vistas panorámicas, que ofrece diversos usos: como despacho, rincón de lectura o zona de estar. El dormitorio principal cuenta con un cómodo vestidor. Un lujoso baño con luz natural, ducha de efecto lluvia y bañera doble, junto con una habitación adicional, completan esta planta. El sótano, con acabados de alta calidad, ofrece dos luminosas habitaciones, ideales como habitaciones de invitados, habitaciones infantiles o despachos. Un baño con ducha adicional, una sauna con zona de relax y cuartos de servicio y técnicos completan a la perfección el amplio espacio habitable. El suministro de energía sostenible también está garantizado: el sistema fotovoltaico con almacenamiento de baterías (instalado en 2022) y función de energía de emergencia es eficiente y respetuoso con el medio ambiente: una valiosa contribución al futuro. Una casa con estilo, clase y carácter que cautivará a sus nuevos propietarios desde el primer momento. Esperamos presentarle personalmente esta excepcional casa.

Número de propiedad: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

Detalles de los servicios

- Kaminofen
- 7 m Deckenhöhe
- ALNO-EBK mit Siemens-/AEG-Geräten
- Ankleide
- Bad mit Regendusche/Doppelwanne
- Sauna mit Wellnessbereich
- Parkett und Fliesen
- Elektrische Jalousien und Rolläden
- Photovoltaikanlage 10 kWp, 7,8 kWh Speicher/Bj. 2022
- BWT-Weichwasseranlage
- Garage
- Gartenhütte

Número de propiedad: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

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: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 64.36 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com