

Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

VON POLL - BAD HOMBURG: Casa unifamiliar independiente en una zona tranquila al borde de un campo

Número de propiedad: 25002093



**PRECIO DE COMPRA: 649.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 141 m² • HABITACIONES: 5 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 437 m²**

Número de propiedad: 25002093 - 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: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

De un vistazo

Número de propiedad	25002093	Precio de compra	649.000 EUR
Superficie habitable	ca. 141 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	5	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	3	Modernización / Rehabilitación	2017
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1966	Espacio utilizable	ca. 23 m ²
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	03.11.2035	Demanda de energía final	224.30 kWh/m ² a
Fuente de energía	Gas	Clase de eficiencia energética	G
		Año de construcción según el certificado energético	1966

Número de propiedad: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

La propiedad



Número de propiedad: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

La propiedad



Número de propiedad: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

La propiedad



Número de propiedad: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

La propiedad



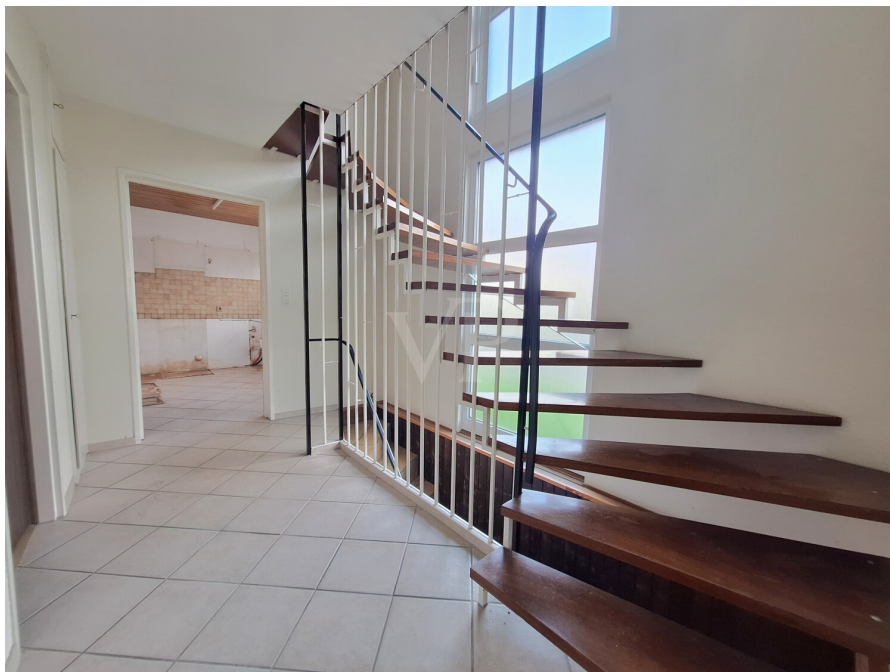
Número de propiedad: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

La propiedad



Número de propiedad: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

La propiedad



Número de propiedad: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

La propiedad



Número de propiedad: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

La propiedad



Número de propiedad: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

La propiedad



Número de propiedad: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

La propiedad



Número de propiedad: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

La propiedad



Número de propiedad: 25002093 - 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

Número de propiedad: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

La propiedad

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

VP 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: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

La propiedad



Capital
mitgliedschaft
Top-Makler Bad Homburg
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN

VP
VON POLL
IMMOBILIEN

Gold Partner
Scout24
SEIT 2015

EXPERTISE
Deutschlands
bestbewerteter
Arbeitgeber
VON POLL IMMOBILIEN

DEKRA
Auszeichnung
Stefan Koch

Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Número de propiedad: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

Una primera impresión

Bienvenido a una casa con potencial: Esta casa unifamiliar, construida en 1966, se asienta sobre una parcela de aproximadamente 437 m² y ofrece una superficie habitable de unos 141 m². Ubicada en una tranquila y consolidada zona residencial, la casa es especialmente conocida por su proximidad a senderos peatonales. Gracias a su entorno familiar, ofrece tanto a parejas como a familias la base ideal para sus ideas de vivienda individuales. La casa cuenta con una distribución funcional con un total de 5 estancias, incluyendo 3 dormitorios. Las estancias ofrecen gran flexibilidad para diferentes estilos de vida, ya sea como despacho, habitación de invitados o espacio para niños. Un salón con acceso a la terraza, inundado de luz natural a través de grandes ventanales, crea un punto de encuentro ideal para el día a día. La cocina y el comedor de planta abierta también tienen un diseño práctico y ofrecen posibilidades de distribuciones modernas adaptadas a sus preferencias; hemos incluido algunos ejemplos en las fotos de este folleto. El baño, con luz natural, está equipado con bañera, ducha, lavabo e inodoro, y también ofrece posibilidades de modernización para adaptarlo a los estándares actuales. Hay un aseo independiente disponible para invitados o familiares. El equipamiento actual es de calidad básica, lo que le ofrece, como futuro propietario, la oportunidad de añadir su propio toque personal. La casa necesita reformas y espera su diseño personalizado. En los últimos años se han realizado algunas modernizaciones en zonas clave: el tejado se renovó en 2014, la puerta del garaje se sustituyó en 2015 y se instaló una caldera de condensación de gas en 2016, lo que garantiza una calefacción eficiente. Sin embargo, aún se necesita una reforma general, lo que le da la libertad de rediseñar la distribución y el mobiliario según sus necesidades. Además de las zonas de estar, la casa cuenta con un sótano con trastero/lavadero, que ofrece espacio adicional de almacenamiento. El garaje adyacente ofrece aparcamiento protegido de la intemperie y es fácilmente accesible desde la entrada. La propiedad cuenta con

una zona ajardinada que puede utilizarse de diversas maneras y diseñarse a su gusto: desde una zona de juegos hasta huertos o plantas ornamentales, existen muchas posibilidades. En general, esta propiedad ofrece una base sólida y numerosas oportunidades de desarrollo para compradores que buscan el "hazlo tú mismo" o familias que buscan hacer realidad la casa de sus sueños. Si aprecia una zona residencial tranquila y desea aportar sus propias ideas, esperamos su consulta y estaremos encantados de invitarle a una visita personal para que compruebe el potencial de esta casa.

Número de propiedad: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

Detalles de los servicios

- Laminat, Teppich, Fliesen
- Isolierglasfenster
- Dach 2015
- Gasheizung 2016 Brennwerttechnik
- Gartenhütte

Número de propiedad: 25002093 - 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: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 224.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25002093 - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com