

Bad Homburg vor der Höhe - Bad Homburg

# VON POLL - BAD HOMBURG : Repräsentative Villa in Toplage mit Gestaltungspotential im Obergeschoss

*Número de propiedad: 26002009a*



**PRECIO DE COMPRA: 3.200.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 274 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.212 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26002009a - 61350 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: 26002009a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Bad Homburg

## De un vistazo

Número de propiedad	26002009a
Superficie habitable	ca. 274 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1973
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 3 x Garaje

Precio de compra	3.200.000 EUR
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 227 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26002009a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Bad Homburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	196.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	21.10.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1973

Número de propiedad: 26002009a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Bad Homburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26002009a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Bad Homburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26002009a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Bad Homburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26002009a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Bad Homburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26002009a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Bad Homburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26002009a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Bad Homburg

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin: **T.: 06172 - 680 980**

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

Número de propiedad: 26002009a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Bad Homburg

## La propiedad



### 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



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie  
und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung: T.: 06172 - 680 980

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

Número de propiedad: 26002009a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Bad Homburg

## 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](http://www.von-poll.com/bad-homburg)



## 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: 26002009a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Bad Homburg**

## Una primera impresión

Wir präsentieren Ihnen ein außergewöhnlich eindrucksvolles Anwesen in prestigeträchtiger, ruhiger Bestlage von Bad Homburg: an der Ellerhöhe!

In einer ruhigen Anliegerstraße in der Nähe des Hardtwaldes und unmittelbar am Naherholungsgebiet Ellerhöhe liegt diese klassisch elegante Villa mit parkartig angelegtem Garten in perfekter Südausrichtung. Von hier aus erreichen Sie auf kurzen Wegen den Kurpark, sowie diverse Schulen als auch die Innenstadt mit Ihren vielfältigen Geschäften, Boutiquen und Restaurants. Pendler nach Frankfurt werden die kurze Fahrzeit schätzen, diese beträgt in die Innenstadt Frankfurt ca. 20-25 Minuten, zum Frankfurter Flughafen ca. 30 Minuten.

Die Villa wurde 1973 als Familiendomizil in massiver Bauweise erbaut. Die Wohnfläche erstreckt sich derzeit über zwei Wohnebenen, Erdgeschoss und Obergeschoss. Das Dachgeschoss wurde nicht wohnlich ausgebaut sondern als Staufläche genutzt und bietet daher zukünftigen Besitzern ein erhebliches Ausbaupotential (ca. 117 m<sup>2</sup> Nutzfläche), das noch frei gestaltet werden kann.

Die Raumfolge im Erdgeschoss ist gut durchdacht und daher zeitlos. Eine großzügige Diele empfängt Sie und geleitet Sie an der Garderobe und dem Gäste-Wc vorbei in den lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich mit seitlich gelegener Küche. Eine herrliche Terrasse führt hinaus in den Garten und zu einer gemütlichen Loggia mit Außenkamin.

Die nach Süden ausgerichtete Terrasse mit Blick in den weitläufigen Garten ist ein besonderes Highlight. Von hier aus haben Sie aufgrund der Terrassierung einen herrlichen Überblick über Ihr gesamtes Anwesen und die angrenzenden Nachbargärten. Von früh morgens bis spät Abends können Sie hier entspannt und in Ruhe die Sonnenstunden genießen.

Im Wohnbereich sorgt ein offener Kamin zur Holzbefuerung für Behaglichkeit und gemütlicher Atmosphäre.

Offen schließt sich ein Homeoffice oder Medienraum an. Auf der Erdgeschosebene wurde das Schlafzimmer für die Eltern mit Ankleide und Ensuite-Bad geplant.

Die Kinderzimmer befinden sich im Gartengeschoss. An einem Flur liegen hier vier geräumige helle Zimmer, zwei davon mit Zugang zur Terrasse und dem Garten. Ein weiß gefliestes Tageslichtbad mit Dusche wurde bereits zeitgemäß modernisiert. Ein Flur führt zum Wellnessbereich mit großer Schwimmhalle, Ankleide, Sauna und separater Dusche. Die

**Poolfläche ist derzeit abgedeckt, so dass vielfältige Nutzungen möglich sind. Bodentiefe Fenster eröffnen schöne Ausblicke ins Grüne. Ein Partyraum mit Bar schließt sich an den Poolbereich an. Die Villa ist voll unterkellert und verfügt über weitere Räume im Untergeschoss für Heizung, Hauswirtschaft und Stauräume.**

**Für Ihre Fahrzeuge befindet sich eine Doppelgarage direkt am Haus. Ihre Gäste können Ihre PKWs auf der gepflasterten Einfahrt vor der Garage komfortabel abstellen.**

**Número de propiedad: 26002009a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Bad Homburg**

## **Detalles de los servicios**

- Gepflegter Garten in perfekter Südausrichtung
- Optimaler Grundstückszuschnitt
- Komplettes Dachgeschoss als Ausbaureserve
- Natursteinböden im Eingangsbereich,
- Einbauküche
- Bodentiefe Fensterfronten im Wohnbereich
- Kamin zur Holzbefuerung im Wohnzimmer
- Großer Balkon
- Loggia
- Aussenkamin an der Loggia
- Schwimmhalle im Gartengeschoss
- Bodentiefe Fenster in der Schwimmhalle, Gartengeschoss
- Terrasse an der Schwimmhalle
- Sauna
- Partyraum mit Bar
- Doppelgarage mit Stellplätzen davor
- Öl-Brennwert-Heizung, BJ 2016
- Dachgeschoss (ca. 117m<sup>2</sup>), Ausbaupotential

**Número de propiedad: 26002009a - 61350 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, 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: 26002009a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Bad Homburg**

## Otros datos

**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: 26002009a - 61350 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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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