

Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Amplia casa de dos familias en una zona tranquila a las afueras de la ciudad.

Número de propiedad: 24002025a



PRECIO DE COMPRA: 695.500 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 203 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.010 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

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

Número de propiedad: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 24002025a                                      |
| Superficie habitable | ca. 203 m²                                     |
| Habitaciones         | 6.5                                            |
| Dormitorios          | 2                                              |
| Baños                | 2                                              |
| Año de construcción  | 1956                                           |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                                            |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 695.500 EUR                                                                |
| Casa                           | Casa bifamiliar                                                            |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernización / Rehabilitación | 2020                                                                       |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                    |
| Método de construcción         | Sólido                                                                     |
| Espacio utilizable             | ca. 121 m²                                                                 |
| Características                | Terraza, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón                                |

Número de propiedad: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 21.12.2033          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 161.00 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1956                   |

Número de propiedad: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24002025a - 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: 24002025a - 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: 24002025a - 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: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, con aproximadamente 213 m<sup>2</sup> de superficie habitable, se encuentra en una codiciada ubicación junto a un campo y ofrece diversas opciones de uso. Ya sea para vivir con varias generaciones, para alquilar o para combinar las dos unidades en una espaciosa vivienda unifamiliar, esta propiedad, en una atractiva ubicación, ofrece espacio para diversos conceptos de vivienda. Construida en 1956 con sólidos métodos de construcción, la casa bifamiliar se amplió en 1974. El buen estado general de la propiedad es resultado de una continua modernización: el tejado se renovó con pizarra en 1998 y los balcones se renovaron en 2016. Se requiere un diseño interior moderno, adaptado a las preferencias personales, para crear un ambiente contemporáneo. La casa cuenta con un total de ocho habitaciones, dos baños, dos cocinas y balcones recientemente renovados. La planta baja, de aproximadamente 110 m<sup>2</sup>, se distribuye en tres habitaciones, un baño con luz natural y un salón-comedor de aproximadamente 37 m<sup>2</sup> con ventanales y acceso a la terraza. La distribución de la planta superior refleja la de la planta baja, con la sala de estar con chimenea, que crea un ambiente exclusivo gracias a sus altos techos que se extienden hasta el tejado a dos aguas. El sótano ofrece aproximadamente 130 m<sup>2</sup> útiles, incluyendo un lavadero, una sala de calderas con sistema de calefacción de gasóleo instalado en 2020 y cinco habitaciones adicionales aptas para almacenamiento. Un garaje de aproximadamente 31 m<sup>2</sup> con acceso directo a la casa y una zona de taller completan esta excepcional propiedad en una ubicación privilegiada, a un precio inferior al valor local del terreno.

Número de propiedad: 24002025a - 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, 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: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.12.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 161.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.  
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: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Manfred Janda

---

Frankfurter Straße 21, 61118 Bad Vilbel

Tel.: +49 6101 - 98 94 72 0

E-Mail: [bad.vilbel@von-poll.com](mailto:bad.vilbel@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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