Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

VON POLL - BAD HOMBURG: Zweifamilienhaus mit Potential in Feldrandlage

CODE DU BIEN: 24002025a

PRIX D'ACHAT: 870.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 213 m^2 • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.001 m^2

CODE DU BIEN: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24002025a
Surface habitable	ca. 213 m²
Pièces	6
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1956
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	870.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 120 m²
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	21.12.2033
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	161.00 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1956

CODE DU BIEN: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

La propriété

CODE DU BIEN: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

La propriété

CODE DU BIEN: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

La propriété

CODE DU BIEN: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

La propriété

CODE DU BIEN: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

CODE DU BIEN: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

La propriété

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

CODE DU BIEN: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

La propriété

CODE DU BIEN: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Une première impression

Das freistehende Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 213 m² in gesuchter Feldrandlage bietet individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Mehrgenerationenwohnen, Vermietung oder eine Zusammenlegung der beiden Wohneinheiten zu einem großzügigen Einfamilienhaus, diese Immobilie in attraktiver Lage bietet Raum für vielseitige Wohnkonzepte.

Das Zweifamilienhaus wurde 1956 in Massivbauweise errichtet und 1974 erweitert. Der solide Allgemeinzustand der Immobilie ist das Ergebnis fortlaufender Modernisierungsmaßnahmen, so wurde 1998 das Dach mit Schiefer neu eingedeckt und die Balkone 2016 erneuert.
Für ein zeitgemäßes Wohnambiente ist eine Neugestaltung nach persönlichem Anspruch der Innenausstattung erforderlich.

Das Haus verfügt über insgesamt 8 Zimmer, 2 Bäder, 2 Küchen und neuwertigen Balkonflächen. Das Erdgeschoss mit ca. 110 m² Wohnfläche ist aufgeteilt in 3 Zimmer, ein Tageslichtbad und ein ca. 37 m² großen Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fensterflächen und Zugang auf die Terrasse. Die Raumaufteilung im Obergeschoss entspricht der Erdgeschosswohnung, wobei der Wohnbereich mit Kamin aufgrund der Raumhöhe bis zum Dachgiebel ein exklusives Wohnambiente schafft.

Im Untergeschoss befinden sich auf einer Nutzfläche von ca. 130 m² ein Hauswirtschaftsraum, der Heizungsraum mit einer Ölheizung von 2020 sowie 5 weitere Räumlichkeiten, die als Lager oder Staufläche genutzt werden.

Die ca. 31 m² große Garage mit Hauszugang und Werkstattbereich, vervollständigen das besondere Immobilienangebot in erstklassiger Lage mit einem Gesamtpreis unter dem örtlichen Bodenrichtwert.

CODE DU BIEN: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.12.2033.
Endenergiebedarf beträgt 161.00 kwh/(m²*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 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.

CODE DU BIEN: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe
Tel.: +49 6172 - 680 980
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com