

Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

# VON POLL - BAD HOMBURG : Villa d'architecte emblématique de style Bauhaus - Ellerhöhe

*CODE DU BIEN: 25002030*



PRIX D'ACHAT: 2.250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 197 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 899 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

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

CODE DU BIEN: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25002030
Surface habitable	ca. 197 m²
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1971
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	2.250.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 199 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

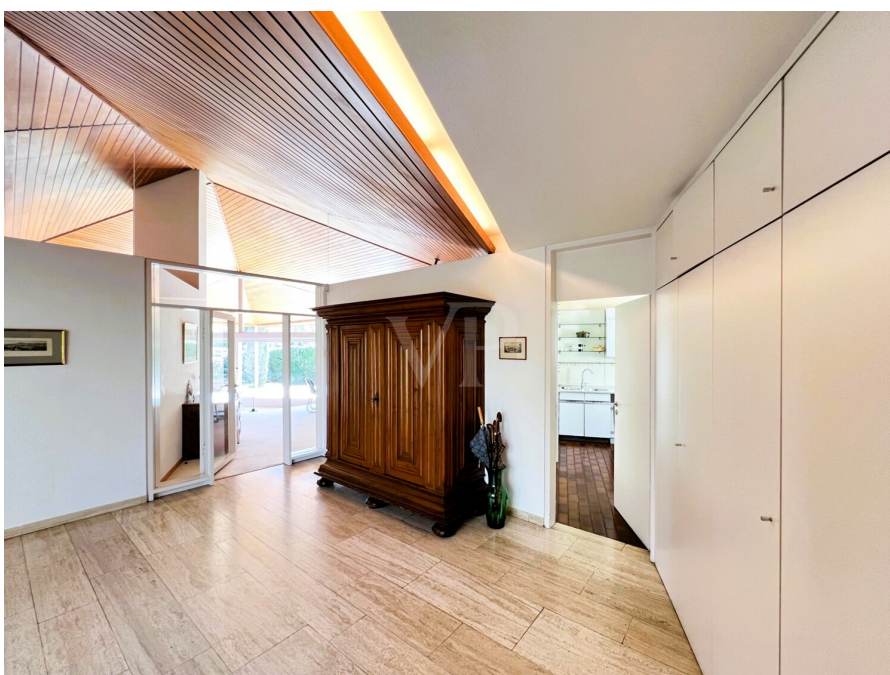
## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	16.04.2035
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	171.60 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1971

CODE DU BIEN: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## La propriété





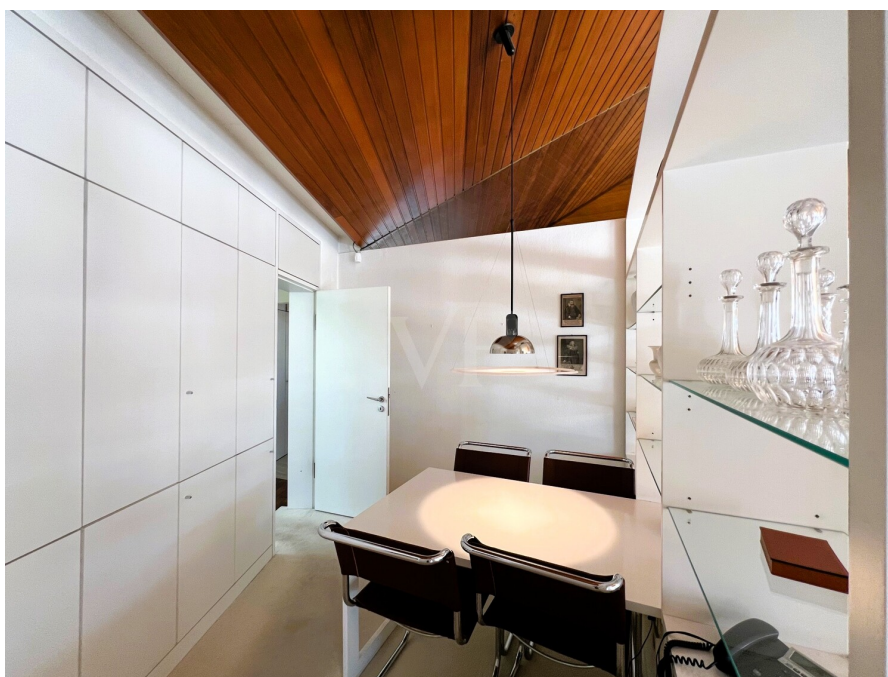
CODE DU BIEN: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

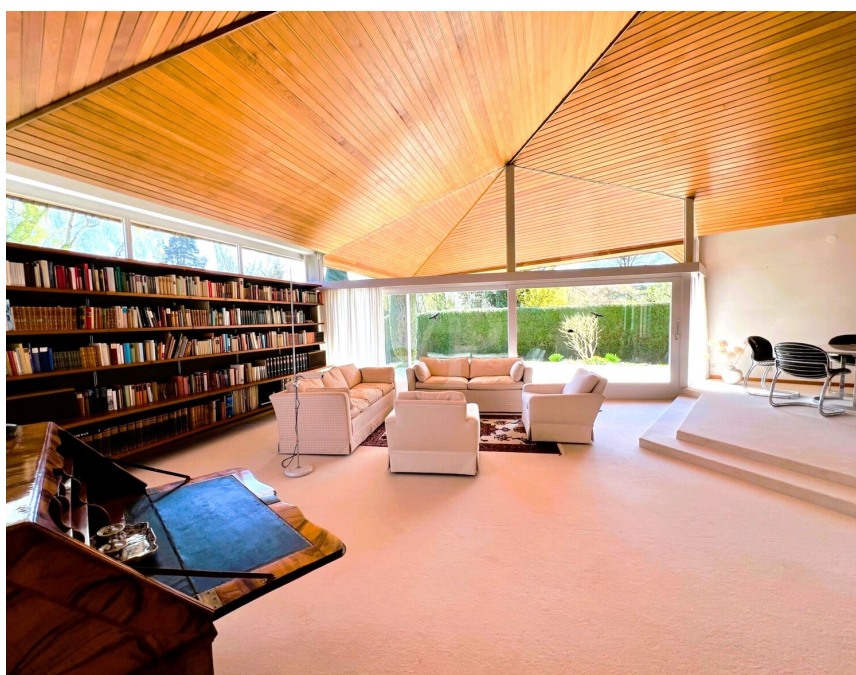
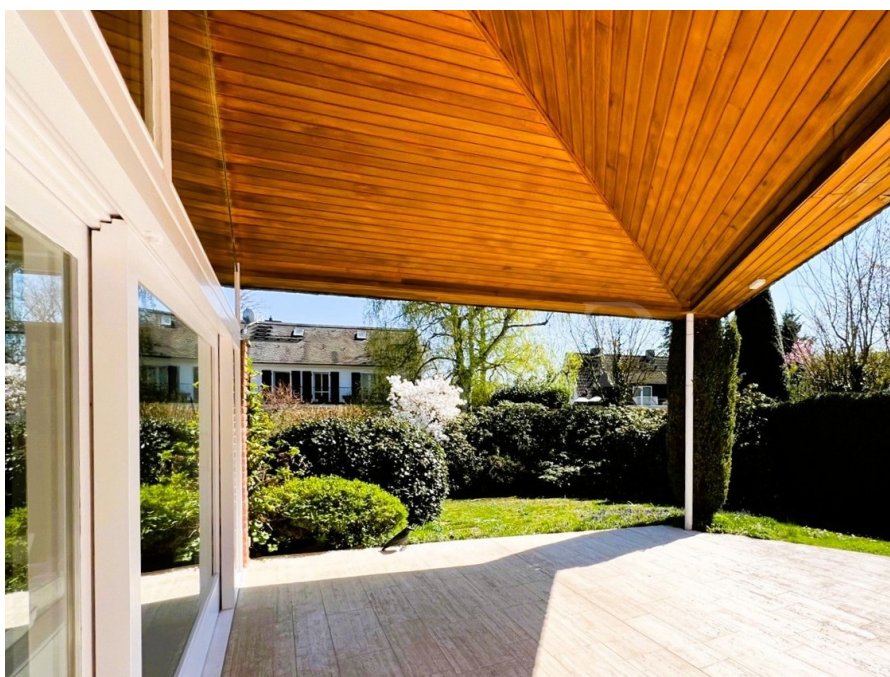
## La propriété





CODE DU BIEN: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## 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](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)



CODE DU BIEN: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## La propriété



### 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)

**CODE DU BIEN: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg**

## Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle demeure ! Située dans l'un des quartiers les plus prisés de Bad Homburg, le pittoresque Ellerhöhe, cette villa d'architecte unique vous attend. Elle se distingue par sa fonctionnalité ingénieuse et son design élégant, inspiré du Bauhaus. La propriété, aux dimensions généreuses, se trouve à quelques pas de l'un des plus beaux espaces verts de la ville, entourée de vastes prairies et de pâturages idylliques. Le centre-ville, la gare et le parc thermal sont accessibles en quelques minutes à pied, tandis que les écoles et les lycées sont à quelques coups de pédale. Ici, vous profiterez d'une parfaite harmonie entre vie urbaine et détente au cœur de la nature ! Dès l'entrée, vous serez séduit par un hall lumineux et accueillant, habillé d'une élégante pierre naturelle claire. De pratiques placards intégrés, du sol au plafond, allient rangement et style. Le couloir mène à une cuisine fonctionnelle, tandis que le magnifique espace de vie, comprenant salon et salle à manger, constitue le cœur de la maison. Avec ses plafonds s'élevant jusqu'au faite du toit, ses baies vitrées offrant une vue panoramique sur la terrasse et le jardin, et son coin cheminée chaleureux, cette maison dégage une ambiance unique. Les espaces de vie et salle à manger communiquent harmonieusement et offrent une vue imprenable sur le jardin paysager – un véritable havre de paix pour les familles. La spacieuse terrasse invite à profiter du soleil. Le balcon attenant aux chambres surplombe le jardin comme une loge et offre un refuge relaxant. Un coin salon sous un arbre fruitier sur la pelouse offre un ombrage agréable. Le sous-sol comprend une chambre d'amis spacieuse et confortable avec salle de bain, idéale pour accueillir des invités. La maison dispose d'un sous-sol complet offrant un vaste espace pour les pièces techniques, les équipements techniques et le chauffage (électrique et au sol), ainsi que pour un atelier, une cave à vin ou un espace de rangement. Une pièce particulièrement grande et lumineuse est parfaite comme salle de jeux, salle de loisirs ou salle de sport. La propriété est en excellent état. Des options de design contemporain (construite en 1971) seraient idéales pour redonner à la villa tout son charme d'antan. Vous pouvez y intégrer vos goûts personnels et concrétiser votre vision. Une construction neuve pourrait également être envisagée. Le plan d'aménagement définitif n° 102 1V prévoit l'usage suivant : zone exclusivement résidentielle, construction ouverte avec un maximum de deux logements, un étage complet et des combles, pour un coefficient d'occupation des sols de 0,2. Ce bien d'exception s'adresse aux familles et aux couples sensibles au design et à la fonctionnalité. Saisissez cette opportunité rare et laissez-vous séduire par cette magnifique villa sur Ellerhöhe ! Découvrez votre nouvelle demeure !

**CODE DU BIEN: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg**

## Détails des commodités

- Aussergewöhnliche Architektur
- Vollunterkellert
- Großzügige Raumaufteilung im Wohn- und Essbereich mit bis ins Dach geöffneten Decken
- Bodentiefe Fenster
- Rollläden
- Kamin zur Holzbefuerung mit gemauertem Sitzbereich
- Heller Natursteinbelag im Eingangsbereich
- Eingewachsener Garten in Südausrichtung
- Große überdachte Terrasse
- Überdachter Balkon
- Freisitz im Garten
- Wohnlich ausgebaute Räume im Untergeschoss: Gästebereich, Bad, Hobbyraum
- Elektroheizung aus dem Baujahr
- Fußbodenheizung (überall außer in den reinen Kellerräumen)
- Garage (für einen PKW)
- Stellplatz vor Garage



**CODE DU BIEN: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg**

## 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: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 171.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

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.

CODE DU BIEN: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## 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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

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

---

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