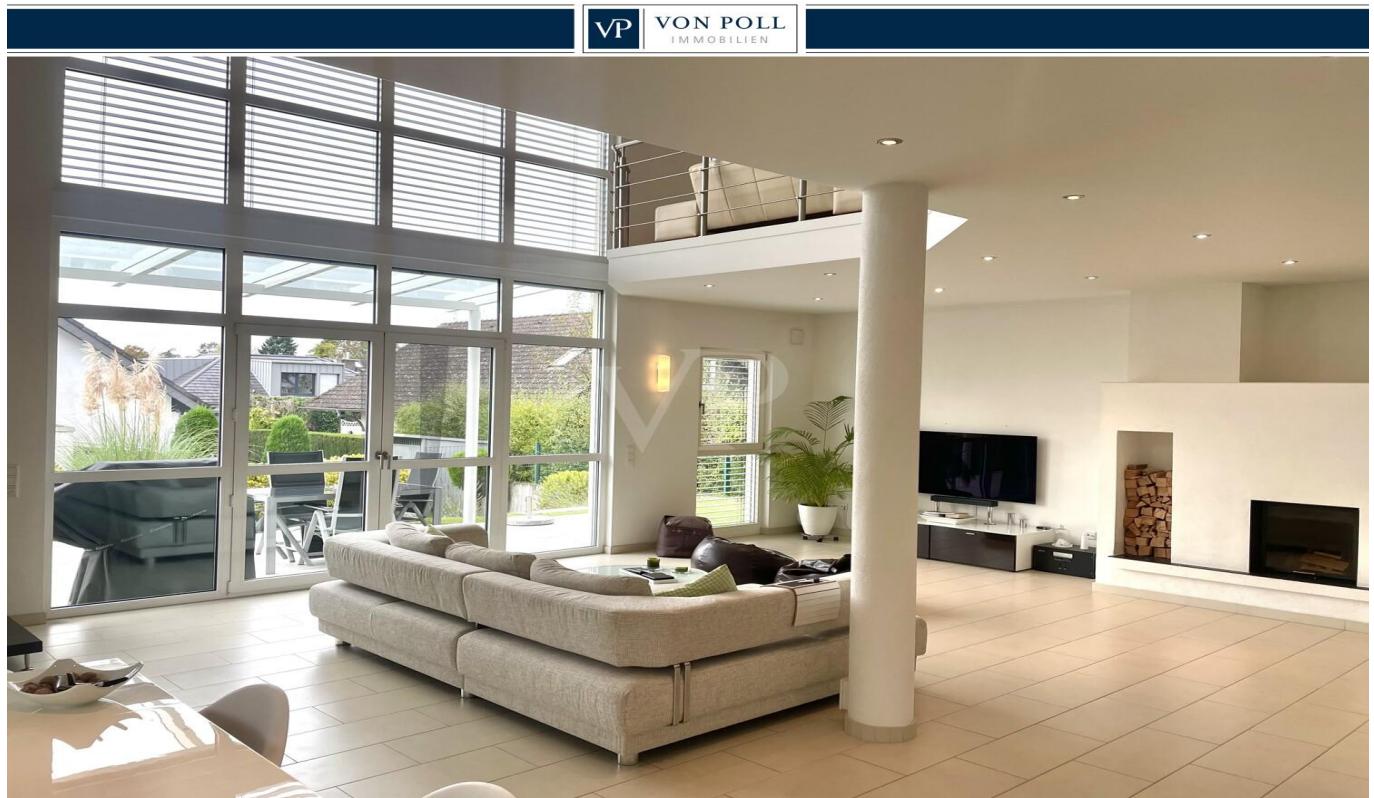


Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

# VON POLL BAD HOMBURG : Maison individuelle moderne et lumineuse à l'architecture impressionnante

**CODE DU BIEN: 25002086**



**PRIX D'ACHAT: 1.790.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 241,04 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 497 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

- 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: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25002086	Prix d'achat	1.790.000 EUR
Surface habitable	ca. 241,04 m <sup>2</sup>	Type de bien	Villa
Pièces	6	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	4.5	Surface de plancher	ca. 34 m <sup>2</sup>
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités
Année de construction	2006		

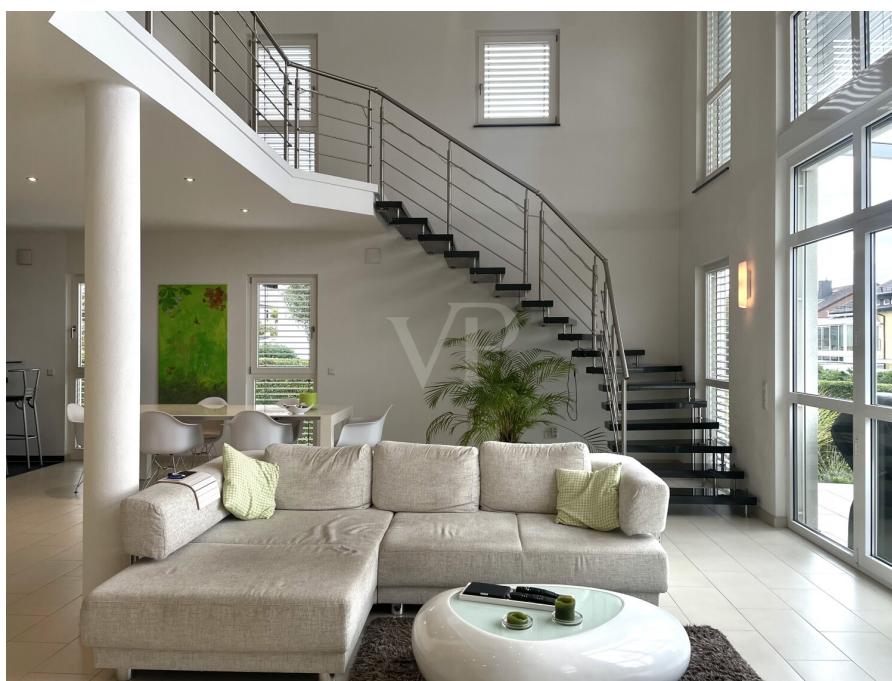
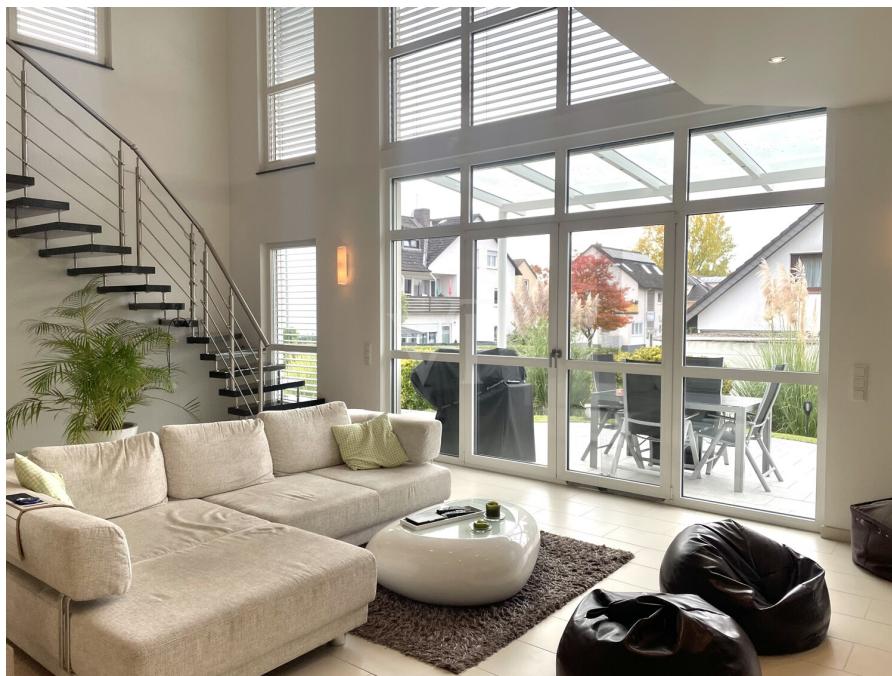
**CODE DU BIEN: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach**

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	04.08.2035	Consommation finale d'énergie	64.36 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2006

CODE DU BIEN: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## La propriété



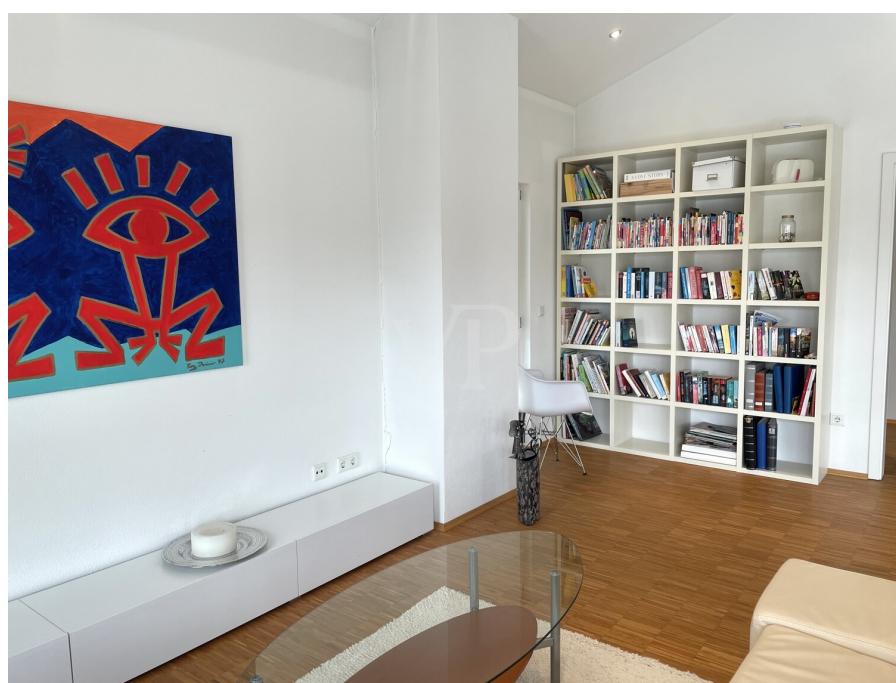
CODE DU BIEN: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## La propriété



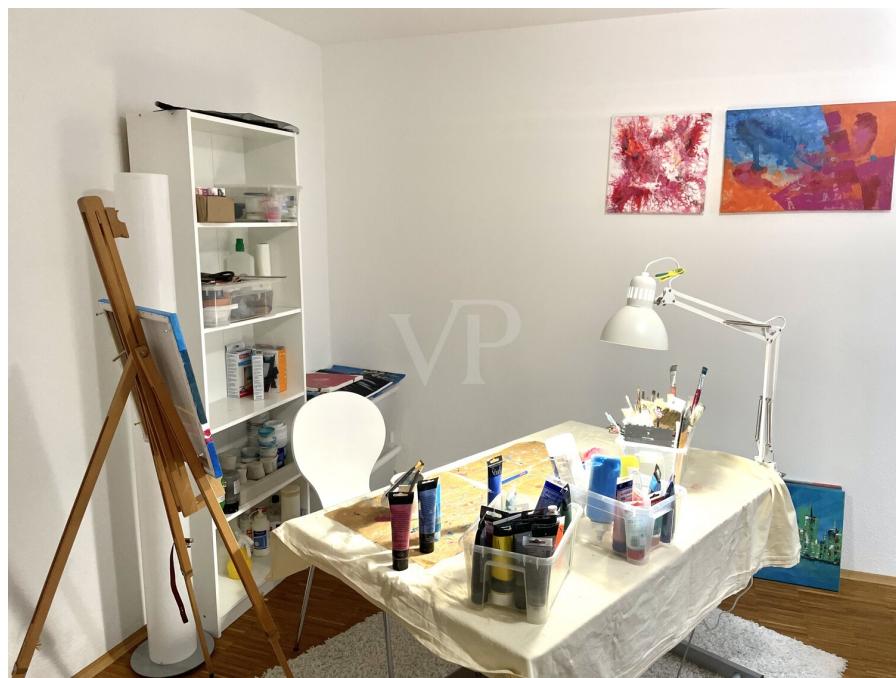
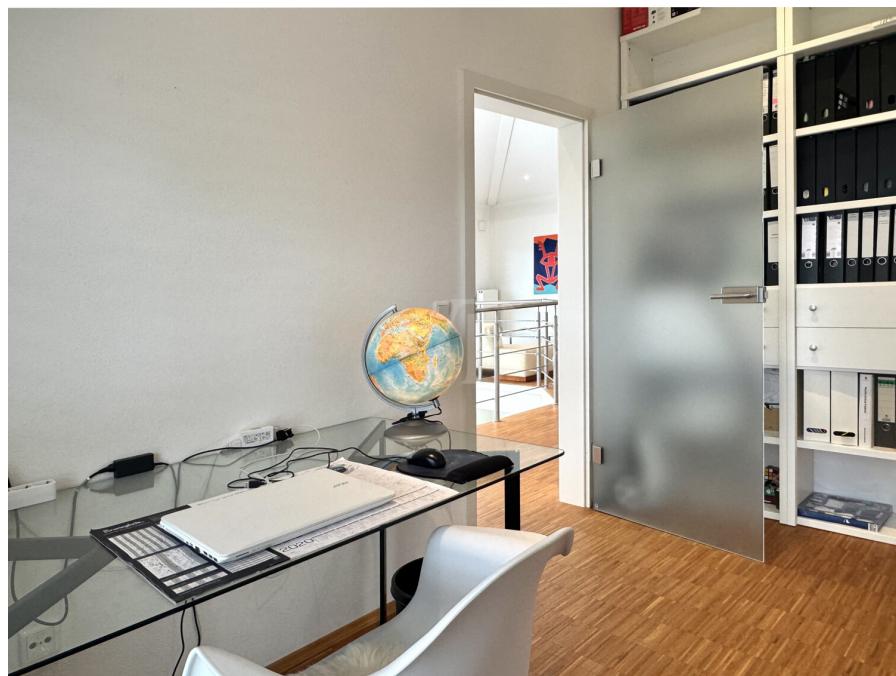
CODE DU BIEN: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## La propriété



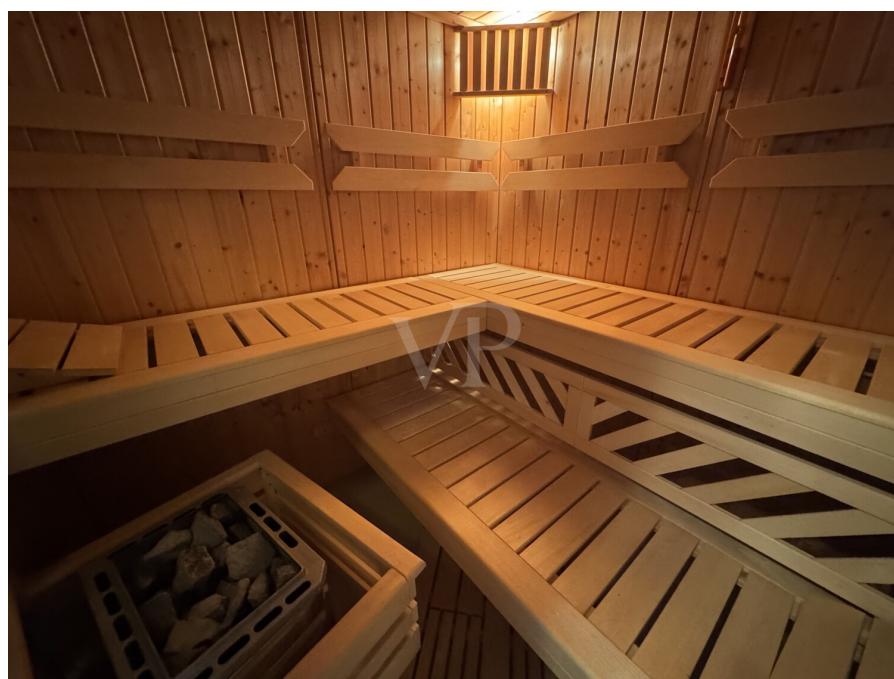
CODE DU BIEN: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

CODE DU BIEN: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## La propriété

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)



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: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## 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: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach**

## Une première impression

Un cadre de vie exceptionnel, alliant style et vues panoramiques. Dès que vous franchirez le seuil de cette maison individuelle d'exception, vous serez conquis par son atmosphère unique : un hall d'entrée spacieux avec accès direct à la cuisine, un vestiaire pratique et des toilettes invités lumineuses vous accueillent avec élégance et vous offrent un confort optimal. D'élégantes portes doubles en verre dépoli s'ouvrent sur un espace de vie lumineux comprenant un salon et une salle à manger agrémenté d'un poêle à bois – véritable cœur de la maison. La hauteur sous plafond et la hauteur des fenêtres, atteignant sept mètres, créent une impression d'espace impressionnante et confèrent à l'espace de vie une sensation d'espace unique. Grâce à la pente douce du terrain, vous profiterez d'une vue imprenable sur les toits du quartier et le ciel bleu. La cuisine américaine ALNO, équipée d'appareils haut de gamme Siemens et AEG, s'intègre harmonieusement dans un concept de vie moderne. Un bar élégant sépare l'espace de cuisson, crée un coin repas convivial et offre simultanément une vue magnifique sur la verdure environnante. La terrasse ensoleillée exposée sud-ouest, avec son jardin paysager soigné, vous invite à la détente et aux plaisirs du plein air. Que ce soit pour savourer un café au soleil levant ou un apéritif au coucher du soleil, chaque jour ici est une invitation au voyage. Un abri de jardin pratique complète l'espace extérieur. À l'étage, une impressionnante galerie panoramique vous attend, offrant de multiples possibilités d'aménagement : bureau, coin lecture ou salon. La suite parentale dispose d'un dressing confortable. Une luxueuse salle de bains baignée de lumière naturelle, avec douche à effet pluie et baignoire double, ainsi qu'une pièce supplémentaire, complètent ce niveau. Le sous-sol aménagé avec goût propose deux pièces lumineuses, idéales comme chambres d'amis, chambres d'enfants ou bureaux. Une salle d'eau supplémentaire, un sauna avec espace détente et des locaux techniques et utilitaires complètent harmonieusement ce généreux espace de vie. L'approvisionnement en énergie durable est également assuré : le système photovoltaïque avec stockage par batterie (installé en 2022) et alimentation de secours est performant et respectueux de l'environnement, un atout précieux pour l'avenir. Une maison de style, de classe et de caractère qui séduira ses nouveaux propriétaires dès le premier regard. Nous serions ravis de vous présenter personnellement cette demeure d'exception.

**CODE DU BIEN: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach**

## Détails des commodités

- Kaminofen
- 7 m Deckenhöhe
- ALNO-EBK mit Siemens-/AEG-Geräten
- Ankleide
- Bad mit Regendusche/Doppelwanne
- Sauna mit Wellnessbereich
- Parkett und Fliesen
- Elektrische Jalousien und Rolläden
- Photovoltaikanlage 10 kWp, 7,8 kWh Speicher/Bj. 2022
- BWT-Weichwasseranlage
- Garage
- Gartenhütte

**CODE DU BIEN: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach**

## 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 verschiedenen 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.

**CODE DU BIEN: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 64.36 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach**

## 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)