

Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

# VON POLL - BAD HOMBURG : Maison individuelle située dans un endroit calme en bordure d'un champ

CODE DU BIEN: 25002093



PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 141 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 437 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

- 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: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25002093                      |
| Surface habitable      | ca. 141 m²                    |
| Pièces                 | 5                             |
| Chambres à coucher     | 3                             |
| Salles de bains        | 1                             |
| Année de construction  | 1966                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 649.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2017                                                                      |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 23 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon               |

CODE DU BIEN: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Informations énergétiques

|                                                  |            |
|--------------------------------------------------|------------|
| Chauffage                                        | Gaz        |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 03.11.2035 |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz        |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 224.30 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | G                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1966                      |

CODE DU BIEN: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La propriété



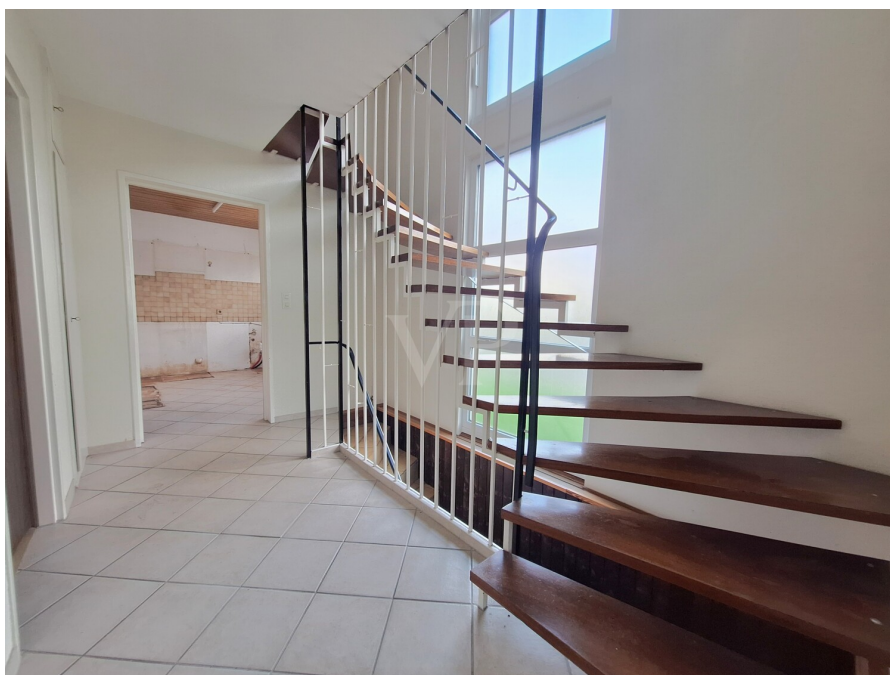
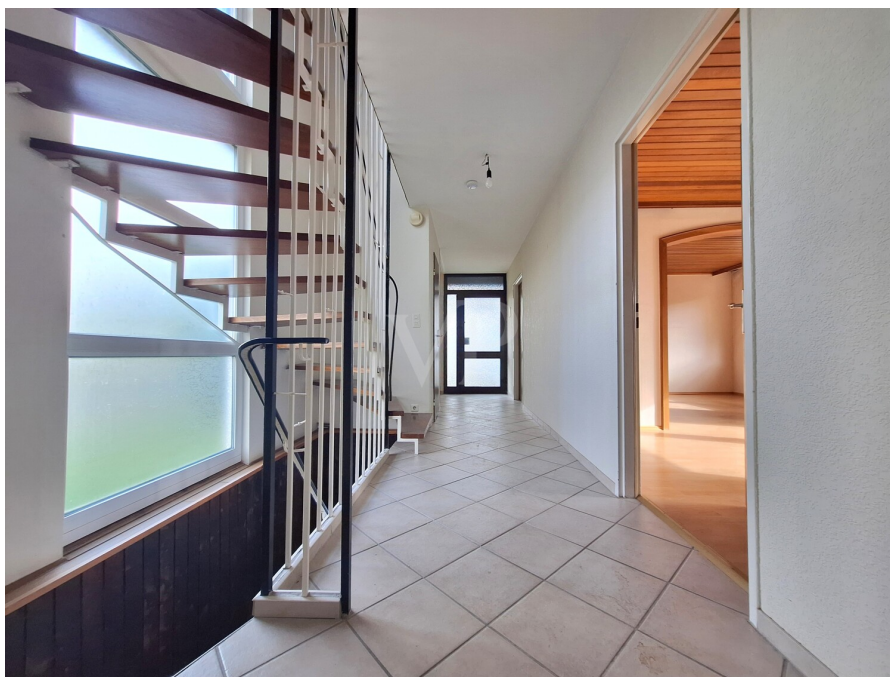
CODE DU BIEN: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## 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: 25002093 - 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](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: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## 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: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach**

## Une première impression

Bienvenue dans une maison pleine de potentiel : cette maison individuelle, construite en 1966, se dresse sur un terrain d'environ 437 m<sup>2</sup> et offre une surface habitable d'environ 141 m<sup>2</sup>. Située dans un quartier résidentiel calme et bien établi, elle est particulièrement appréciée pour sa proximité avec des sentiers pédestres. Grâce à son environnement familial, elle offre aux couples et aux familles un cadre idéal pour concrétiser leurs projets de vie. La maison dispose d'une distribution fonctionnelle avec un total de 5 pièces, dont 3 chambres. Ces pièces offrent une grande flexibilité d'aménagement pour différents modes de vie : bureau, chambres d'amis ou espace pour les enfants. Un salon donnant sur la terrasse, baigné de lumière naturelle grâce à de grandes fenêtres, constitue un lieu de vie central et convivial. La cuisine et la salle à manger ouverte sont également fonctionnelles et offrent des possibilités d'aménagement modernes et personnalisables selon vos envies ; vous trouverez quelques exemples dans les photos de cette brochure. La salle de bain, également baignée de lumière naturelle, est équipée d'une baignoire, d'une douche, d'un lavabo et de toilettes, et offre également des possibilités de modernisation. Des toilettes séparées sont à la disposition des invités ou des membres de la famille. Les équipements existants sont de qualité standard, vous offrant ainsi, en tant que futur propriétaire, la possibilité d'y apporter votre touche personnelle. La maison nécessite une rénovation et attend votre aménagement. Des modernisations ont été effectuées ces dernières années dans des zones clés : la toiture a été refaite en 2014, la porte de garage remplacée en 2015 et une chaudière à condensation au gaz a été installée en 2016, assurant un chauffage efficace des pièces. Néanmoins, une rénovation complète est encore nécessaire, vous laissant la liberté de repenser l'agencement et le mobilier selon vos envies. Outre les pièces à vivre, la maison dispose d'un sous-sol avec une buanderie/débaras, offrant un espace de rangement supplémentaire. Le garage attenant offre un stationnement abrité des intempéries et est facilement accessible depuis l'allée. La propriété comprend un jardin qui peut être aménagé de multiples façons et selon vos souhaits : aire de jeux, potager, plantes ornementales... les possibilités sont nombreuses. Dans l'ensemble, cette propriété offre un excellent potentiel et de nombreuses possibilités d'aménagement pour les acheteurs bricoleurs ou les familles souhaitant réaliser la maison de leurs rêves. Si vous appréciez le calme d'un quartier résidentiel et souhaitez y apporter votre touche personnelle, nous serons ravis de répondre à votre demande et de vous inviter à une visite afin de vous faire découvrir tout le potentiel de cette maison.

CODE DU BIEN: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Détails des commodités

- Laminat, Teppich, Fliesen
- Isolierglasfenster
- Dach 2015
- Gasheizung 2016 Brennwerttechnik
- Gartenhütte

**CODE DU BIEN: 25002093 - 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, 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: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 224.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25002093 - 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](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)