

Bad Homburg vor der Höhe - Ellerhöhe

# VON POLL - BAD HOMBURG: Reihenhaus mit Südwest-Garten in gefragter Lage

**CODE DU BIEN: 26002019**



**PRIX D'ACHAT: 370.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 57,6 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 161 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26002019 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ellerhöhe**

- [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: 26002019 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ellerhöhe**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26002019	Prix d'achat	370.000 EUR
Surface habitable	ca. 57,6 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison en bande
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	2	Surface de plancher	ca. 29 m <sup>2</sup>
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Année de construction	1954		

**CODE DU BIEN: 26002019 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ellerhöhe**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	322.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.12.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1955

CODE DU BIEN: 26002019 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ellerhöhe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26002019 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ellerhöhe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26002019 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ellerhöhe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26002019 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ellerhöhe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26002019 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ellerhöhe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26002019 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ellerhöhe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26002019 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ellerhöhe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26002019 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ellerhöhe

## La propriété

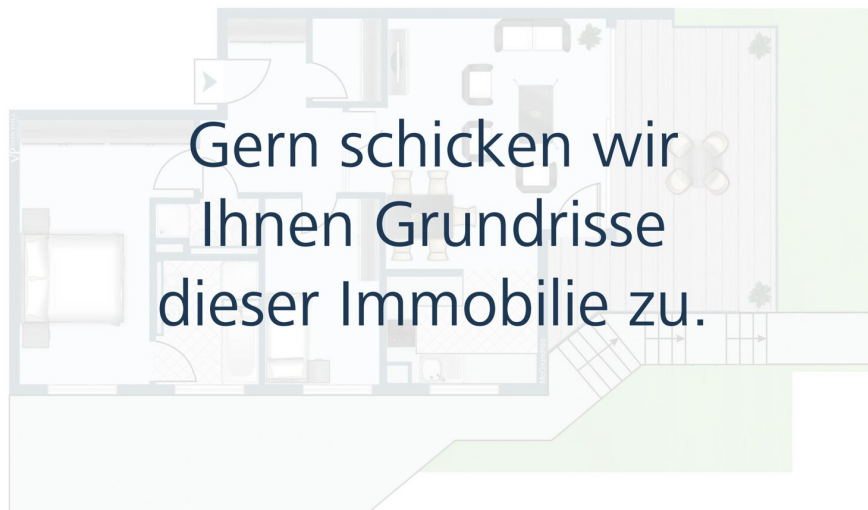


CODE DU BIEN: 26002019 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ellerhöhe

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

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)

CODE DU BIEN: 26002019 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ellerhöhe

## La propriété



**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



Auszeichnung  
Stefan Koch

## 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: 26002019 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ellerhöhe**

## Une première impression

Dieses gemütliche Reihenhaus in familienfreundlicher und gefragter Wohnlage bietet zukünftigen Eigentümern auf rund 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine attraktive Ausgangsbasis zur Verwirklichung individueller Wohnideen.

Die im Jahr 1954 in klassischer Bauweise errichtete Immobilie befindet sich in Bad Homburg nahe der Ellerhöhe auf einem circa 161 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit sonniger Südwestausrichtung.

Dieses Haus eignet sich mit einem hellen Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche sowie insgesamt zwei Schlafzimmern und einem Badezimmer optimal für Einzelpersonen, Paare oder kleine Familien. Besonders hervorzuheben ist das vorhandene Entwicklungspotential – perfekt für Käufer, die die Möglichkeiten eines sanierungsbedürftigen Eigenheims zu schätzen wissen und ihre eigenen Vorstellungen einbringen möchten.

Das Gebäude ist voll unterkellert und bietet zusätzlich praktische Staufläche.

Die vorhandene Bausubstanz bietet eine solide Basis für Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten. Für Käufer eröffnet sich hier die Gelegenheit, das Haus ganz nach persönlichen Wünschen individuell zu gestalten und anzupassen.

Ein besonderes Highlight ist die sonnige Terrasse mit Südwestausrichtung und der angrenzende Garten. Hier können Sie sonnige Tage genießen und den Blick in den eigenen Garten schweifen lassen, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet, wie zum Beispiel als zusätzlicher Erholungsort, Spielfläche oder zum Anlegen eines eigenen Gemüsebeets.

Mit diesem besonderen Angebot können Sie sich nach Ihren eigenen

Modernisierungs- und Renovierungsvorstellungen den Traum vom eigenen Zuhause verwirklichen. Erleben Sie die vielfältigen Möglichkeiten und überzeugen Sie sich selbst von dem Potenzial, das in diesem Haus steckt. Gerne präsentieren wir Ihnen dieses Reihenhaus bei einem persönlichen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen gerne zur Verfügung.

**CODE DU BIEN: 26002019 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ellerhöhe**

## Détails des commodités

- Einbauküche
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Rollläden
- Badezimmer mit Wanne
- Parkett-, Teppich und Linoleumböden
- Öl-Zentralheizung
- Terrasse mit Südwestausrichtung
- Garten

**CODE DU BIEN: 26002019 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ellerhöhe**

## 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: 26002019 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ellerhöhe**

## Plus d'informations

**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: 26002019 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ellerhöhe**

## 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)