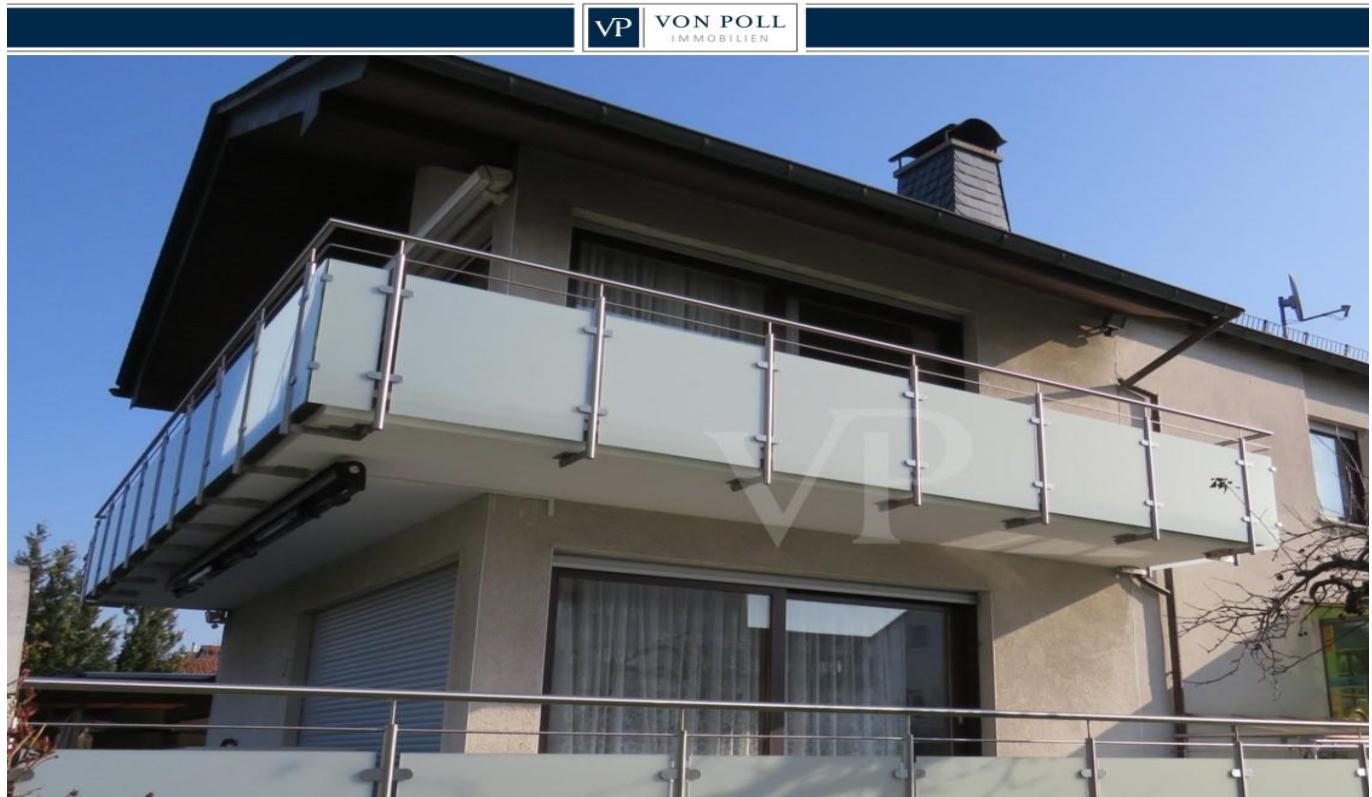


Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Maison spacieuse bifamiliale située dans un quartier calme en périphérie de la ville

CODE DU BIEN: 24002025a



PRIX D'ACHAT: 695.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 203 m² • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.010 m²

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	Prix d'achat	695.500 EUR
Surface habitable	ca. 203 m ²	Type de bien	Maison bifamiliale
Pièces	6.5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Chambres à coucher	2	Modernisation / Rénovation	2020
Salles de bains	2	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1956	Technique de construction	massif
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage	Surface de plancher	ca. 121 m ²
		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	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	161.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.12.2033	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Combustible liquide	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



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

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



**Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06172 - 680 980

Shop Bad Homburg
Louisenstraße 148c | 61348 Bad Homburg
bad.homburg@von-poll.com

T.: 06171 - 88 75 70

Shop Oberursel
Holzweg 7 | 61440 Oberursel
oberursel@von-poll.com

CODE DU BIEN: 24002025a - 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

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

Une première impression

Cette maison individuelle bifamiliale, d'une surface habitable d'environ 213 m², est située dans un quartier recherché en bordure de champ et offre de multiples possibilités d'aménagement. Que ce soit pour une famille multigénérationnelle, un investissement locatif ou la fusion des deux logements en une spacieuse maison unifamiliale, cette propriété, dans un emplacement privilégié, se prête à divers projets de vie. Construite en 1956 selon des méthodes de construction robustes, la maison a été agrandie en 1974. Son excellent état général est le fruit d'une modernisation continue : la toiture a été refaite en ardoise en 1998 et les balcons rénovés en 2016. Un aménagement intérieur moderne, adapté aux goûts de chacun, permettra de créer un cadre de vie contemporain. La maison comprend huit pièces, deux salles de bains, deux cuisines et des balcons récemment rénovés. Le rez-de-chaussée, d'une superficie d'environ 110 m², se compose de trois pièces, d'une salle de bains baignée de lumière naturelle et d'un espace de vie d'environ 37 m² avec salon et salle à manger, doté de baies vitrées et donnant accès à la terrasse. L'agencement de l'étage est identique à celui du rez-de-chaussée. Le séjour, agrémenté d'une cheminée et de hauts plafonds s'étendant jusqu'au pignon, offre une atmosphère raffinée. Le sous-sol propose environ 130 m² de surface habitable, comprenant une buanderie, une chaufferie équipée d'un système de chauffage au fioul installé en 2020, et cinq pièces supplémentaires pouvant servir de rangement. Un garage d'environ 31 m² avec accès direct à la maison et un atelier complètent ce bien d'exception, idéalement situé et proposé à un prix inférieur à la valeur foncière locale.

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 verschiedenen 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 Energiebedarfssausweis 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 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: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Contact

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

Manfred Janda

Frankfurter Straße 21, 61118 Bad Vilbel

Tel.: +49 6101 - 98 94 72 0

E-Mail: bad.vilbel@von-poll.com

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

www.von-poll.com