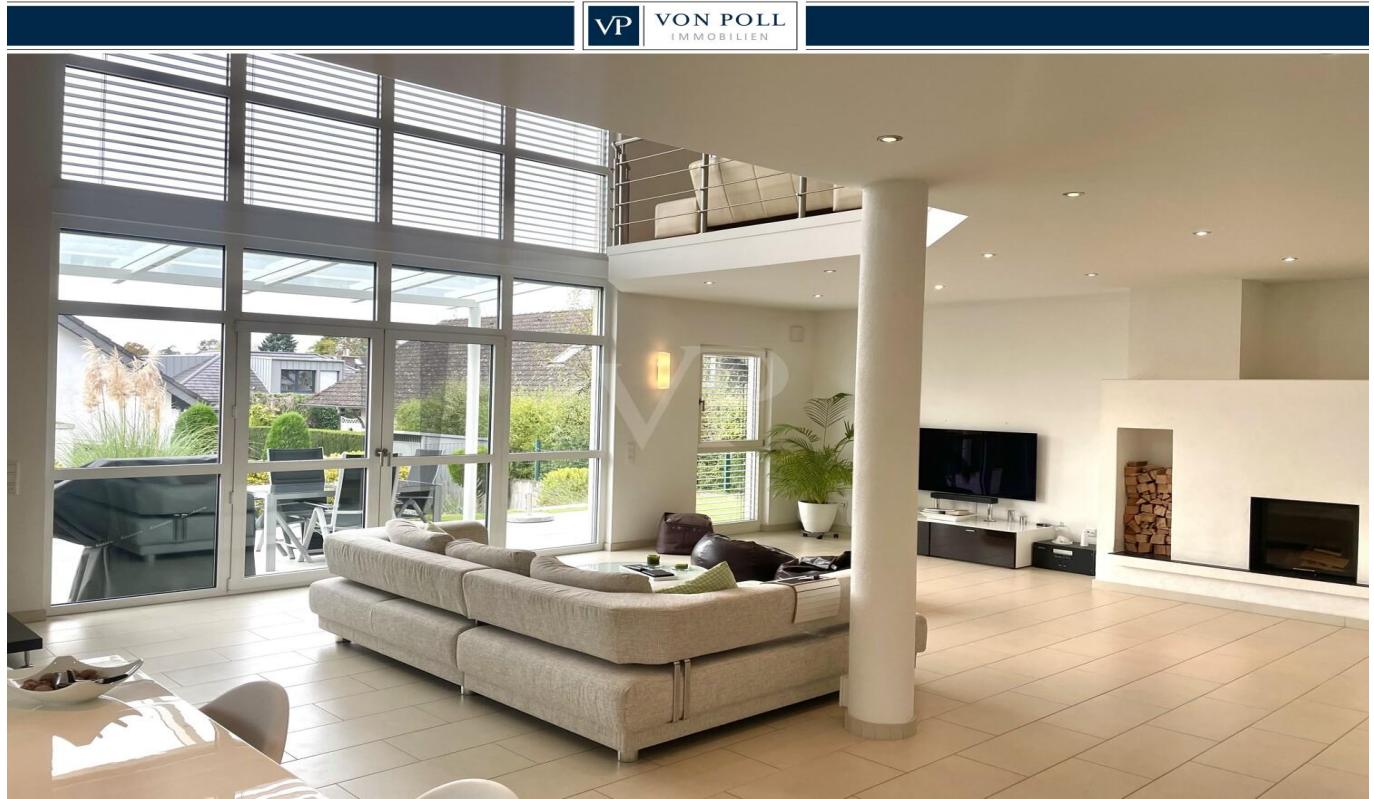


Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

VON POLL BAD HOMBURG: Modernes, lichtdurchflutes Einfamilienhaus mit beeindruckender Architektur

????????? ??????????: 25002086



????? ??????: 1.790.000 EUR • ??????????: ca. 241,04 m² • ????????: 6 • ?????? ????: 497 m²

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

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ????????
- ??? ??? ????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ????? ????????????
- ??????????? ???????????????

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

?? ??? ?????

????????? ??????????	25002086	????? ???????	1.790.000 EUR
???????????	ca. 241,04 m ²	??????	?????
?????????	6	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????? ???	4.5	?????????????????????	ca. 34 m ²
???????????		???????	?????????, WC ???????????
????? ??????????????	2006		

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

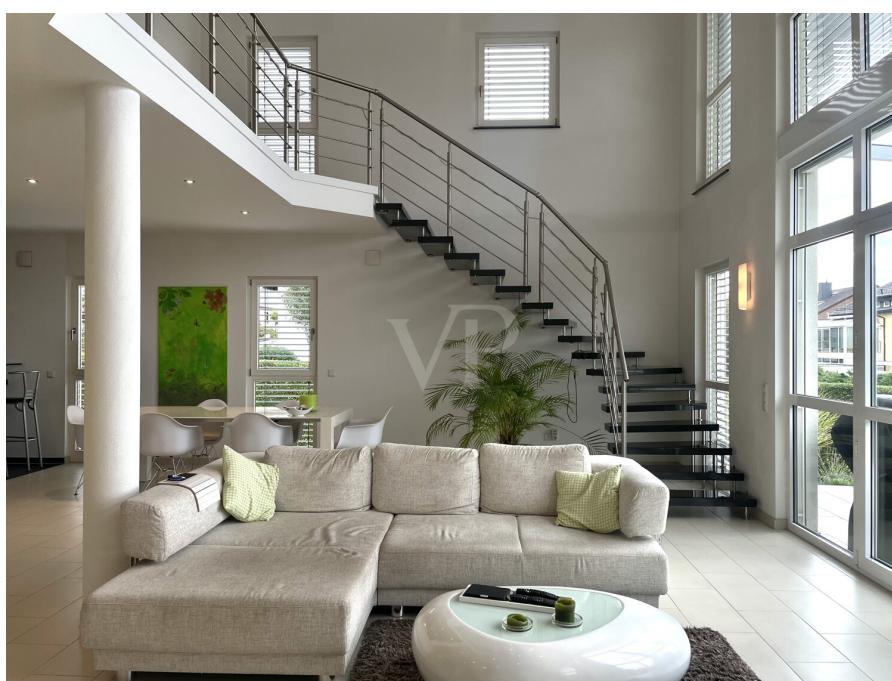
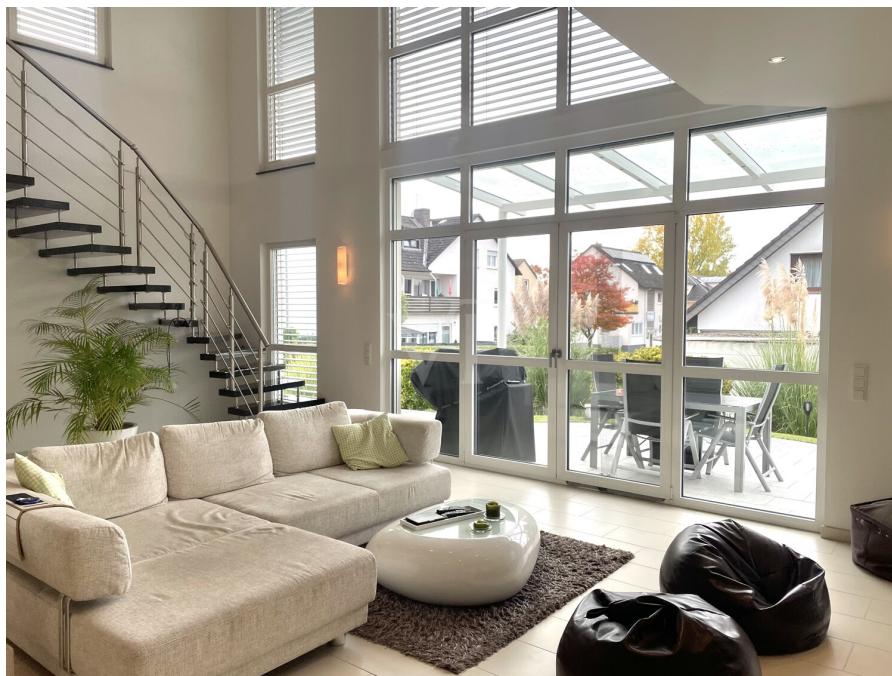
????????? ????????

???? ?????	?????
?????????	04.08.2035
?????????????	
?????? ???	

?????????????????	VERBRAUCH
?????????	
???????	64.36 kWh/m²a
?????????	
?????????	
?????????	B
?????????	
?????????	
?????????	
???? ????????????	2006
???????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

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

?? ???????



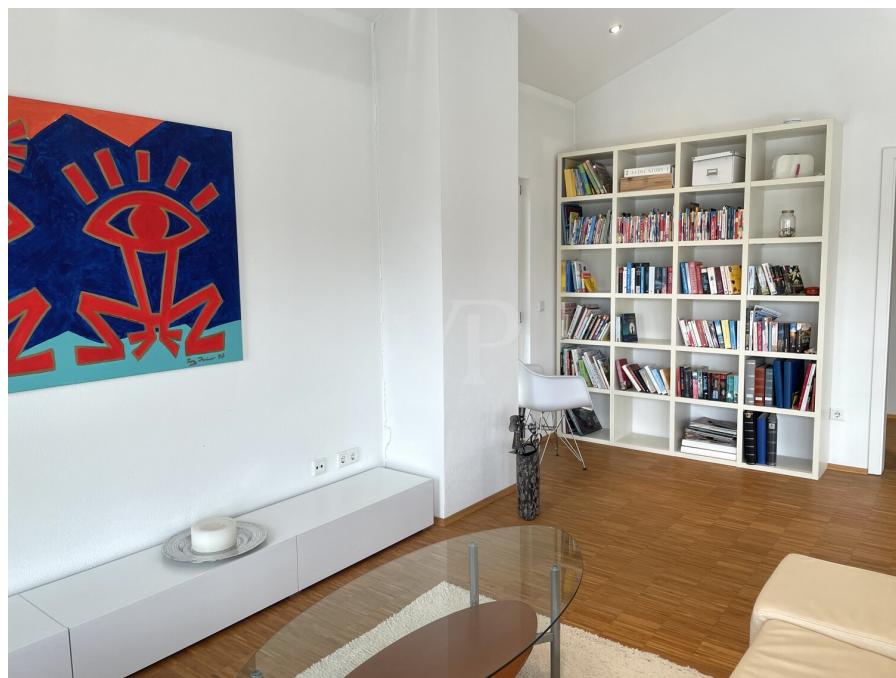
???????? ?????: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

?? ???????



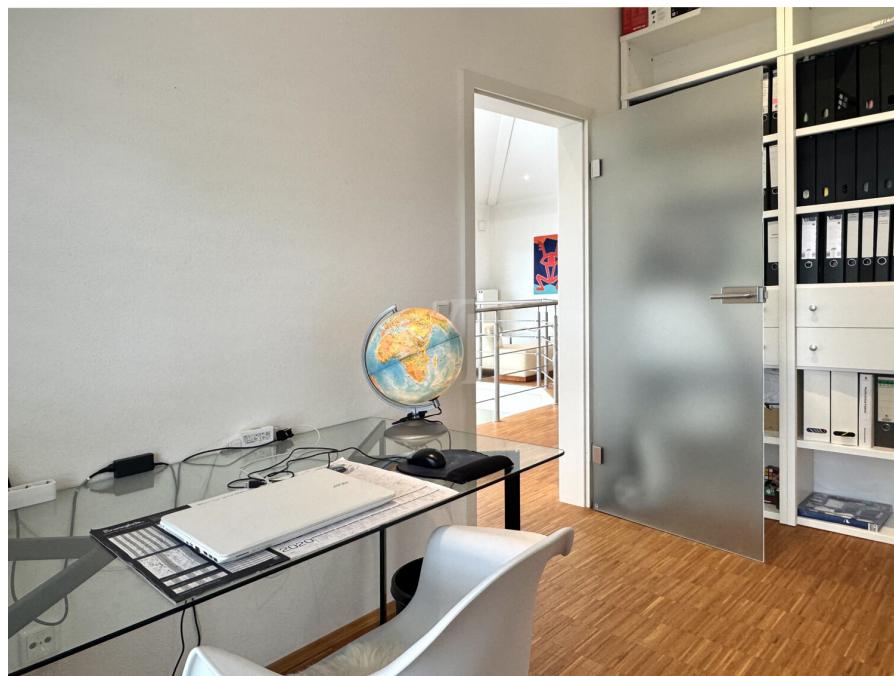
???????? ?????: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

?? ???????



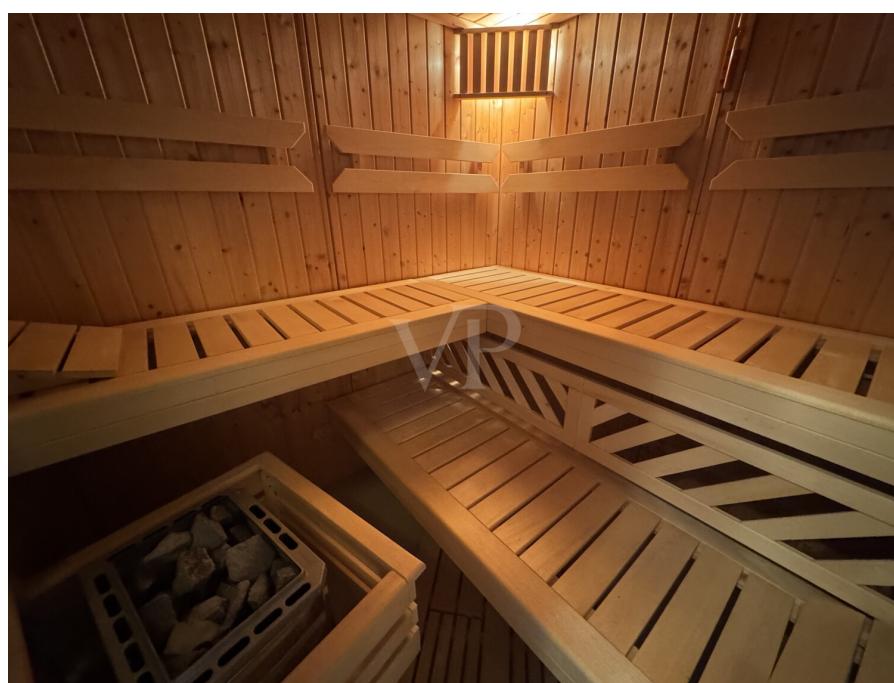
???????? ?????: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

?? ???????



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

?? ???????



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

?? ???????



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

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

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

?? ????????

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

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

?? ????????



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

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

??? ????? ????????

Repräsentatives Wohnen mit Stil und Weitblick

Bereits beim Betreten dieses außergewöhnlichen Einfamilienhauses spüren Sie die besondere Atmosphäre: Ein großzügiges Entrée mit direktem Zugang zur Küche, ein praktischer Garderobenbereich sowie ein helles Gäste-WC heißen Sie stilvoll willkommen und bieten höchsten Wohnkomfort. Durch eine elegante Flügeltür aus satiniertem Glas öffnet sich der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Kaminofen – das Herzstück des Hauses. Decken- und Fensterhöhen von bis zu sieben Metern schaffen ein beeindruckendes Raumgefühl und verleihen dem Wohnraum eine einzigartige Großzügigkeit. Dank der leichten Hanglage genießen Sie einen traumhaften Blick über die Dächer des Viertels bis hin zum blauen Himmel.

Die offene ALNO-Küche mit hochwertigen Siemens- und AEG-Geräten fügt sich harmonisch in das moderne Wohnkonzept ein. Ein stilvoller Tresen trennt den Kochbereich ab, bietet einen Frühstücksplatz und eröffnet zugleich einen wunderschönen Blick ins Grüne. Die sonnige Südwest-Terrasse mit liebevoll angelegtem Garten lädt zum Entspannen und Genießen ein. Ob bei einem Kaffee in der Morgensonne oder beim Sundowner am Abend – hier fühlt sich jeder Tag wie Urlaub an. Ein praktisches Gerätehaus ergänzt den Außenbereich.

Im Obergeschoss erwartet Sie eine eindrucksvolle Galerie mit Fernblick, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob als Homeoffice, Lese- oder Lounge-Bereich. Das Schlafzimmer verfügt über ein komfortables Ankleidezimmer. Ein luxuriöses Tageslichtbad mit Regendusche und Doppelbadewanne sowie ein weiteres Zimmer komplettieren diese Ebene.

Im wohnlich ausgebauten Untergeschoss erwarten Sie zwei helle Räume – ideal als Gäste-/Kinder- oder Arbeitszimmer. Ein zusätzliches Duschbad, eine Sauna mit Ruhebereich sowie Hauswirtschafts- und Technikräume runden das großzügige Raumangebot perfekt ab. Auch für eine nachhaltige Energieversorgung ist gesorgt: Die Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher (Baujahr 2022) und Notstromfunktion ist effizient und umweltfreundlich – ein wertvoller Beitrag für die Zukunft.

Ein Zuhause mit Stil, Klasse und Charakter, das seine neuen Eigentümer vom ersten Moment an begeistern wird.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Haus persönlich präsentieren zu dürfen.

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

???????????????? ??? ????????

- 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

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

??? ??? ??? ????????

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.

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

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 64.36 kWh/(m²*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.



VON POLL
REAL ESTATE

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

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe

Tel.: +49 6172 - 680 980

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

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com