

Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

VON POLL - BAD HOMBURG: Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Feldrandlage

????????? ??????????: 25002093



???? ??????: 649.000 EUR • ??????????: ca. 141 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 437 m²

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

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

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

?? ??? ??????

???????? ?????????	25002093
???????????	ca. 141 m²
?????????	5
???????????	3
???????????	1
???? ????????????	1966
????? ????????????	1 x ??????????? ????? ????????????, 1 x ??????

???? ??????	649.000 EUR
?????	???????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ????????????	2017
?????????	???????
???????????	?????????
???????????????????	ca. 23 m²
?????	????????, WC ???????????, ??????, ?????????

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

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

???? ????????????	??????	??????????????????	BEDARF
??????????????	03.11.2035	??????????????	
??????????????????		???????? ???????	224.30 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
????? ?????????????	??????	?????????????	G
		????????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	1966
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

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

?? ????????



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

?? ???????



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

?? ????????



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

?? ????????



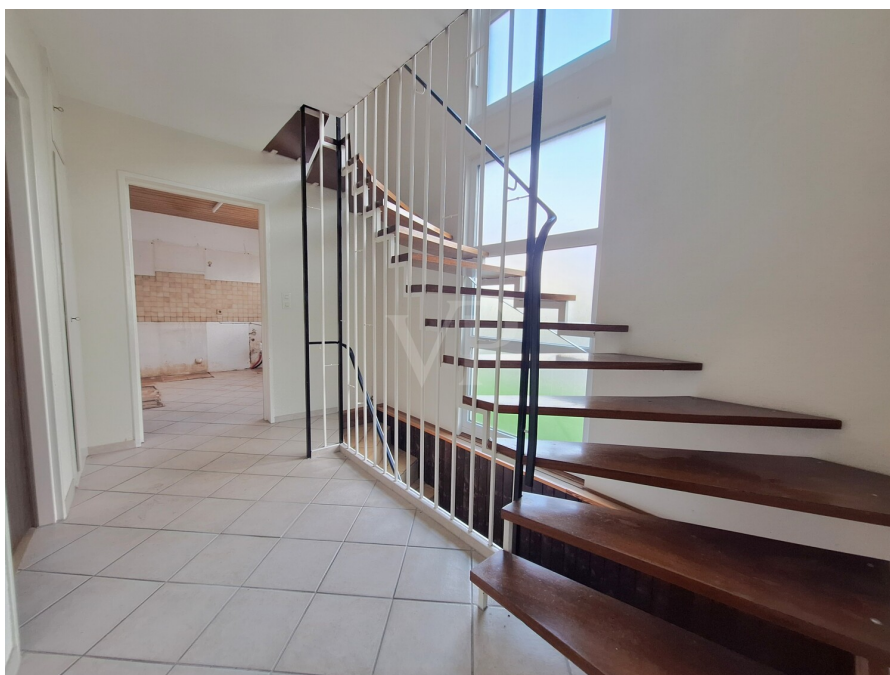
??????? ?????????: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

?? ????????



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

?? ?????????



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

?? ???????



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

?? ????????



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

?? ????????



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

?? ???????



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

?? ????????



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

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

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

?? ????????

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



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

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

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

?? ????????



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

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

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

Willkommen in einem Haus mit Potenzial: Dieses 1966 erbaute Einfamilienhaus präsentiert sich auf einem Grundstück von ca. 437 m² und bietet eine Wohnfläche von etwa 141 m².

Das freistehende Haus befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend, welche sich insbesondere durch die Nähe zu nahegelegenen Spazierwegen auszeichnet. Dank der familienfreundlichen Umgebung wird hier sowohl Paaren als auch Familien die ideale Grundlage für individuelle Wohnideen geboten.

Das freistehende Haus verfügt über einen funktionalen Grundriss mit insgesamt 5 Zimmern, davon 3 Schlafzimmern. Die Räumlichkeiten bieten viel Flexibilität für verschiedene Lebenskonzepte – ganz gleich, ob Homeoffice, Gästezimmer oder Platz für den Nachwuchs. Ein Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, das viel Tageslicht durch große Fensterflächen erhält, schafft einen zentralen Treffpunkt für Gemeinsamkeit im Alltag. Küche und offener Essbereich sind ebenfalls praktisch geschnitten und bieten Potenzial für moderne Gestaltungen nach eigener Vorstellung - einige Beispiele haben wir in den Bildern hier im Exposé eingefügt.

Das Tageslichtbad ist mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC ausgestattet und bietet darüber hinaus Möglichkeiten für eine Modernisierung nach aktuellem Standard. Für Gäste oder Familienmitglieder steht zudem ein separates WC zur Verfügung. Die vorhandene Ausstattung entspricht einer einfachen Qualität, was Ihnen als zukünftige Eigentümer die Möglichkeit gibt, Ihre eigenen Akzente zu setzen. Das Haus ist sanierungsbedürftig und erwartet Ihre individuelle Note bei der Gestaltung.

Einige Modernisierungen wurden in den vergangenen Jahren in wichtigen Bereichen umgesetzt: So wurde das Dach 2014 erneuert, im Jahr 2015 das Garagentor getauscht und 2016 eine Gasbrennwertheizung installiert, die für eine effiziente Beheizung der Räume sorgt. Dennoch besteht insgesamt Sanierungsbedarf, was Ihnen die Freiheit lässt, Raumaufteilung und Ausstattung nach Ihren persönlichen Anforderungen neu zu gestalten.

Neben den Wohnräumen verfügt das Haus über einen Kellerbereich mit einem Nutz- bzw. Vorratsraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Die angrenzende Garage sorgt für wettergeschützte Parkmöglichkeiten und kann bequem über die Zufahrt erreicht werden. Das Grundstück bietet einen Gartenbereich, der vielfältig genutzt und nach eigenen

Wünschen gestaltet werden kann – von Spielfläche bis hin zu Gemüsebeeten oder Zierpflanzen ist vieles denkbar.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine solide Substanz und zahlreiche Entwicklungsmöglichkeiten für handwerklich ambitionierte Käufer oder Familien, die sich ihren persönlichen Wohntraum verwirklichen möchten.

Wenn Sie eine ruhige Wohnlage schätzen und eigene Ideen einbringen möchten, freuen wir uns auf Ihre Anfrage und laden Sie gerne zu einem persönlichen Besichtigungstermin ein, um sich vor Ort von den Möglichkeiten dieses Hauses zu überzeugen.

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

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

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

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

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

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.

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

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 224.30 kwh/(m²*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.

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

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

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

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