

Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

# VON POLL - BAD HOMBURG: Μονοκατοικία σε ήσυχη τοποθεσία στην άκρη ενός χωραφιού

Αριθμός ακινήτου: 25002093



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 649.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 141 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 437 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25002093	Τιμή αγοράς	649.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 141 m <sup>2</sup>	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Δωμάτια	5	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Κατάσταση του ακινήτου	3	Έτος ανακαίνισης	2017
τουαλέτα	1	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έτος κατασκευής	1966	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 23 m <sup>2</sup>
Χώρος στάθμευσης	1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Κήπος, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

## Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Αέριο	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	03.11.2035	Τελική ζήτηση ενέργειας	224.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	G
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1966

Αριθμός ακινήτου: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

## Το ακίνητο



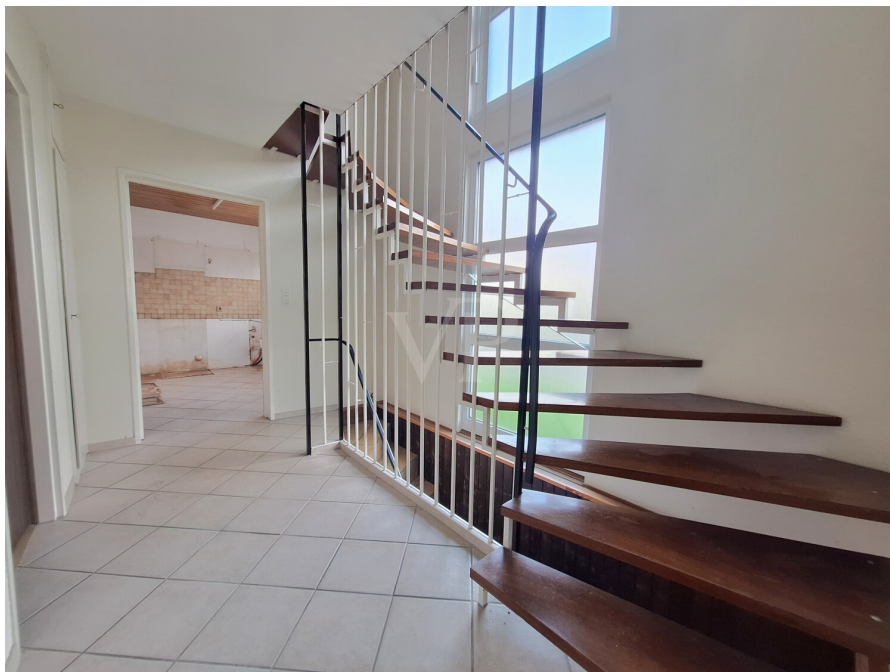
Αριθμός ακινήτου: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

## Το ακίνητο



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Αριθμός ακινήτου: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

## Το ακίνητο

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)

VP 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)

Αριθμός ακινήτου: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

## Το ακίνητο



**Capital**  
mitarbeiter  
Top-Makler Bad Homburg  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

**VP**  
★★★★★

**Gold Partner**  
Scout24  
SINCE 2015

**EXPERTISE**  
Deutschlands  
bestbewerteter  
Arbeitgeber  
VON POLL IMMOBILIEN

**DEKRA**  
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)

**Αριθμός ακινήτου: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach**

## Μια πρώτη εντύπωση

Καλώς ορίσατε σε ένα σπίτι με δυνατότητες: Αυτή η μονοκατοικία, χτισμένη το 1966, βρίσκεται σε οικόπεδο περίπου 437 τ.μ. και προσφέρει χώρο διαβίωσης περίπου 141 τ.μ. Βρίσκεται σε μια ήσυχη, εδραιωμένη κατοικημένη περιοχή, η κατοικία είναι ιδιαίτερα γνωστή για την εγγύτητά της σε κοντινά μονοπάτια πεζοπορίας. Χάρη στο φιλικό προς την οικογένεια περιβάλλον, προσφέρει τόσο σε ζευγάρια όσο και σε οικογένειες την ιδανική βάση για τις ατομικές τους ιδέες διαβίωσης. Η κατοικία διαθέτει λειτουργική διαρρύθμιση με συνολικά 5 δωμάτια, συμπεριλαμβανομένων 3 υπνοδωματίων. Τα δωμάτια προσφέρουν μεγάλη ευελιξία για διάφορους τρόπους ζωής - είτε πρόκειται για γραφείο στο σπίτι, δωμάτια επισκεπτών ή χώρο για παιδιά. Ένα σαλόνι με πρόσβαση στη βεράντα, πλημμυρισμένο από φυσικό φως μέσω μεγάλων παραθύρων, δημιουργεί ένα κεντρικό σημείο συγκέντρωσης για την καθημερινή ζωή. Η κουζίνα και η τραπεζαρία ενιαίας διαρρύθμισης είναι επίσης πρακτικά σχεδιασμένες και προσφέρουν δυνατότητες για μοντέρνες διαρρυθμίσεις προσαρμοσμένες στις δικές σας προτιμήσεις - έχουμε συμπεριλάβει μερικά παραδείγματα στις φωτογραφίες αυτού του φυλλαδίου. Το μπάνιο, με φυσικό φως, είναι εξοπλισμένο με μπανιέρα, ντους, νιπτήρα και τουαλέτα, και προσφέρει επίσης ευκαιρίες για εκσυγχρονισμό σύμφωνα με τα τρέχοντα πρότυπα. Διατίθεται ξεχωριστό WC για επισκέπτες ή μέλη της οικογένειας. Τα υπάρχοντα εξαρτήματα και ο εξοπλισμός είναι βασικής ποιότητας, δίνοντάς σας, ως μελλοντικό ιδιοκτήτη, την ευκαιρία να προσθέσετε τη δική σας προσωπική πινελιά. Το σπίτι χρειάζεται ανακαίνιση και περιμένει το δικό σας προσωπικό σχέδιο. Κάποιοι εκσυγχρονισμοί έχουν πραγματοποιηθεί τα τελευταία χρόνια σε βασικούς τομείς: η στέγη ανακαινίστηκε το 2014, η πόρτα του γκαράζ αντικαταστάθηκε το 2015 και ένας λέβητας συμπύκνωσης αερίου εγκαταστάθηκε το 2016, εξασφαλίζοντας αποτελεσματική θέρμανση των δωματίων. Παρ 'όλα αυτά, χρειάζεται ακόμη συνολική ανακαίνιση, δίνοντάς σας την ελευθερία να επανασχεδιάσετε τη

διαρρύθμιση και την επίπλωση σύμφωνα με τις προσωπικές σας απαιτήσεις. Εκτός από τους χώρους διαβίωσης, το σπίτι διαθέτει υπόγειο με βοηθητικό χώρο/αποθήκη, παρέχοντας επιπλέον αποθηκευτικό χώρο. Το παρακείμενο γκαράζ προσφέρει χώρο στάθμευσης προστατευμένο από τις καιρικές συνθήκες και είναι εύκολα προσβάσιμο από την είσοδο. Το ακίνητο διαθέτει κήπο που μπορεί να χρησιμοποιηθεί με διάφορους τρόπους και να σχεδιαστεί σύμφωνα με τις δικές σας επιθυμίες - από χώρο παιχνιδιού μέχρι λαχανόκηπους ή καλλωπιστικά φυτά, πολλές δυνατότητες είναι πιθανές. Συνολικά, αυτό το ακίνητο προσφέρει μια σταθερή βάση και πολλές ευκαιρίες ανάπτυξης για αγοραστές που ενδιαφέρονται να κάνουν μόνοι τους ή για οικογένειες που θέλουν να πραγματοποιήσουν το σπίτι των ονείρων τους. Αν εκτιμάτε μια ήσυχη κατοικημένη περιοχή και θα θέλατε να συνεισφέρετε τις δικές σας ιδέες, περιμένουμε με ανυπομονησία το ερώτημά σας και θα χαρούμε να σας προσκαλέσουμε σε ένα προσωπικό ραντεβού για να δείτε τις δυνατότητες αυτού του σπιτιού από κοντά.

**Αριθμός ακινήτου: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

**Αριθμός ακινήτου: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach**

## Άλλες πληροφορίες

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 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.

Αριθμός ακινήτου: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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