

Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

# VON POLL BAD HOMBURG: Modern, fényárban úszó családi ház lenyugó építészettel

VP azonosító: 25002086



VÉTELÁR: 1.790.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 241,04 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 497 m<sup>2</sup>

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

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

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

## Áttekintés

VP azonosító	25002086
Hasznos lakótér	ca. 241,04 m <sup>2</sup>
Szobák	6
Hálósobák	4.5
Fürdőszobák	2
Építés éve	2006

Vételár	1.790.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hasznos terület	ca. 34 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC

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

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	04.08.2035	Végso energiafogyasztás	64.36 kWh/m²a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2006

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

## Az ingatlan





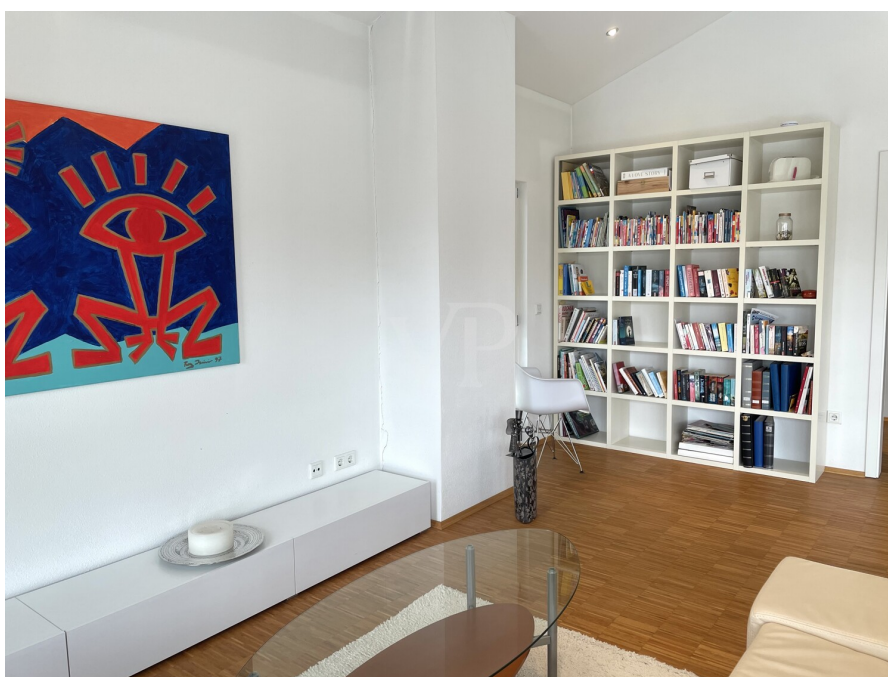
VP azonosító: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## Az ingatlan



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

## Az ingatlan





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

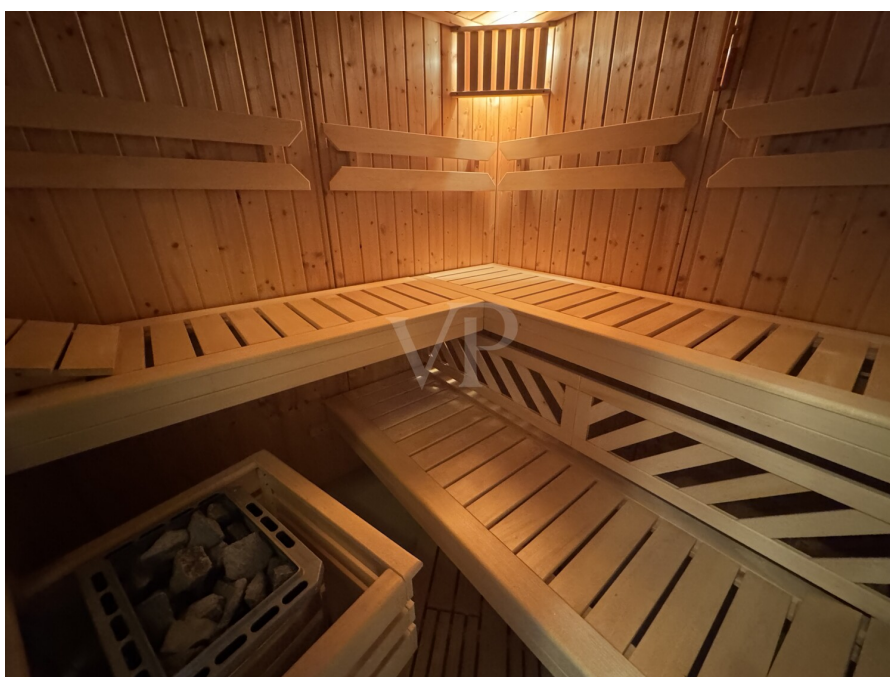
## Az ingatlan





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

## Az ingatlan



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

## Az ingatlan





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

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

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

## Az ingatlan

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](http://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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
[oberursel@von-poll.com](mailto:oberursel@von-poll.com)



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

## Az ingatlan



### 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)

**VP azonosító: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach**

## Az első benyomás

Reprezentatív élet stílusosan és panorámás kilátással. Abban a pillanatban, hogy belép ebbe a kivételes családi házba, azonnal megérzi különleges hangulatát: Tágas elosztó közvetlen konyhakapcsolattal, praktikus gardrób és világos vendég-WC fogadja Önt stílusosan, és a lehető legnagyobb kényelmet nyújtja. Elegáns, matt üvegből készült dupla ajtók nyílnak a világos nappaliba és étkezőbe, ahol fatüzelésű kályha található – az otthon szíve. Az akár hét méteres belmagasság és ablakmagasság lenyűgöző térértéket teremt, és egyedülálló tágasságot kölcsönöz a nappalinak. A telek enyhe lejtésének köszönhetően lélegzetelállító kilátás nyílik a környék háztetőire és a kék égre. A nyitott tere ALNO konyha kiváló minőségű Siemens és AEG készülékekkel harmonikusan illeszkedik a modern lakberendezési koncepcióba. Egy stílusos reggelizőpult választja el a fozozónát, reggelizőszekelyt biztosít, és egyidejűleg gyönyörű kilátást nyújt a környező zöld növényzetre. A napsütötte, délnyugatra néző terasz a szépen parkosított kerttel pihenésre és a szabadban tartózkodás élvezetére csábít. Akár egy kávét kortyolgat a reggeli napsütésben, akár egy esti naplementét élvez – itt minden nap olyan, mint egy nyaralás. Egy praktikus kerti fészker egészíti ki a kültéri területet. Az emeleten egy lenyűgöző, panorámás galéria várja a vendégeket, amely számos felhasználási lehetőséget kínál – legyen szó akár dolgozószobáról, olvasósarokról vagy nappaliról. A fő hálószobában egy kényelmes öltöző található. Ezt a szintet egy luxus fürdőszoba természetes fénnel, esztétikus zuhanyzóval és dupla káddal, valamint egy további szoba teszi teljessé. A kényelmesen kivitelezett pince két világos szobát kínál – ideálisak vendégszobának, gyerekszobának vagy irodának. Egy további zuhanyzó, egy szauna pihenősarokkal, valamint háztartási és technikai helyiségek teszik teljessé a tágas lakóteret. A fenntartható energiaellátás is biztosított: Az akkumulátoros tárolóval (2022-ben telepítve) és vészhelyzeti áramellátási funkcióval ellátott fotovoltai rendszer hatékony és környezetbarát – értékes hozzájárulás a jövőhöz. Egy stílusos, elegáns és karakteres otthon, amely az első pillanattól kezdve rabul ejti új tulajdonosait. Alig várjuk, hogy személyesen is bemutathassuk Önnek ezt a kivételes házat.

**VP azonosító: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach**

## Minden a helyszínrol

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.



**VP azonosító: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 64.36 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

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

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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