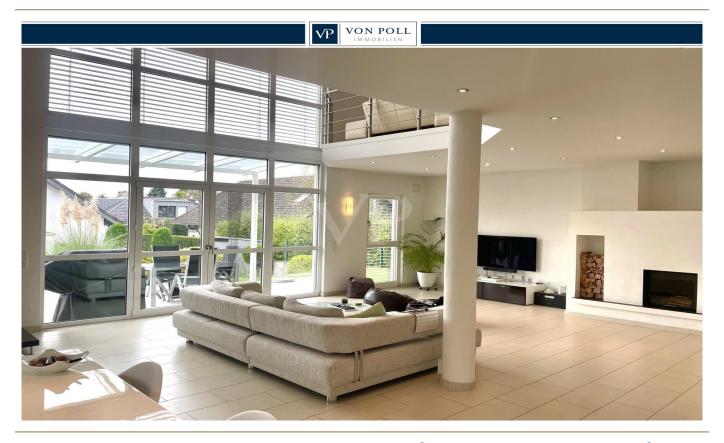


Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Eschbach

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

VP azonosító: 25002086



VÉTELÁR: 1.790.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 241,04 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 497 m²



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



Áttekintés

VP azonosító	25002086	
Hasznos lakótér	ca. 241,04 m ²	
Szobák	6	
Hálószobák	4.5	
Fürdoszobák	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 ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC



Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	04.08.2035

Energia tanusítvány
64.36 kWh/m²a
В
2006







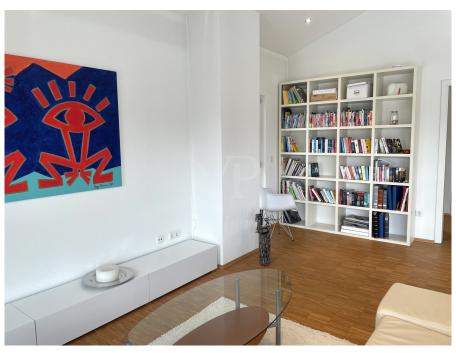




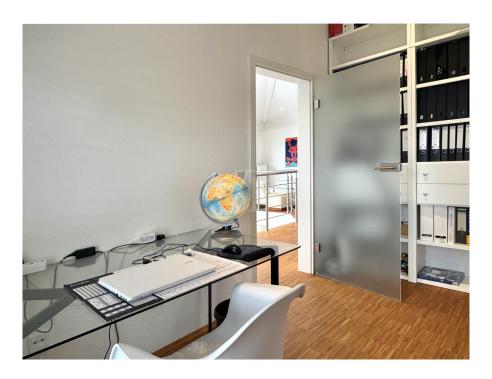




























Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg



Az ingatlan









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







Az elso benyomás

Reprezentatív élet stílusosan és panorámás kilátással. Abban a pillanatban, hogy belép ebbe a kivételes családi házba, azonnal megérzi különleges hangulatát: Tágas eloszoba közvetlen konyhakapcsolattal, praktikus gardrób és világos vendég-WC fogadja Önt stílusosan, és a leheto legnagyobb kényelmet nyújtja. Elegáns, matt üvegbol készült dupla ajtók nyílnak a világos nappaliba és étkezobe, ahol fatüzelésu kályha található – az otthon szíve. Az akár hét méteres belmagasság és ablakmagasság lenyugözo térérzetet teremt, és egyedülálló tágasságot kölcsönöz a nappalinak. A telek enyhe lejtésének köszönhetoen lélegzetelállító kilátás nyílik a környék háztetoire és a kék égre. A nyitott teru ALNO konyha kiváló minoségu Siemens és AEG készülékekkel harmonikusan illeszkedik a modern lakberendezési koncepcióba. Egy stílusos reggelizopult választja el a fozozónát, reggelizosarkot biztosít, és egyidejuleg gyönyöru kilátást nyújt a környezo zöld növényzetre. A napsütötte, délnyugatra nézo 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 fészer egészíti ki a kültéri területet. Az emeleten egy lenyugözo, panorámás galéria várja a vendégeket, amely számos felhasználási lehetoséget kínál – legyen szó akár dolgozószobáról, olvasósarokról vagy nappaliról. A fo hálószobában egy kényelmes öltözo található. Ezt a szintet egy luxus fürdoszoba természetes fénnyel, esozteto 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 pihenosarokkal, valamint háztartási és technikai helyiségek teszik teljessé a tágas lakóteret. A fenntartható energiaellátás is biztosított: Az akkumulátoros tárolóval (2022ben telepítve) és vészhelyzeti áramellátási funkcióval ellátott fotovoltaikus rendszer hatékony és környezetbarát – értékes hozzájárulás a jövohöz. Egy stílusos, elegáns és karakteres otthon, amely az elso pillanattól kezdve rabul ejti új tulajdonosait. Alig várjuk, hogy személyesen is bemutathassuk Önnek ezt a kivételes házat.



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



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.



További információ / adatok

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 It. 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 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.



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

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com