

Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Tágas kétlakásos ház csendes helyen, a város szélén

VP azonosító: 24002025a



VÉTELÁR: 695.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 203 m² • SZOBÁK: 6.5 • FÖLDTERÜLET: 1.010 m²

VP azonosító: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

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

VP azonosító: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Áttekintés

VP azonosító	24002025a
Hasznos lakótér	ca. 203 m ²
Szobák	6.5
Hálósobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	1956
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	695.500 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizálás / felújítás	2020
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 121 m ²
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	21.12.2033
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	161.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1956

VP azonosító: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Az ingatlan



VP azonosító: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Az ingatlan



VP azonosító: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Az ingatlan



VP azonosító: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

VP azonosító: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

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



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

VP azonosító: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Az ingatlan



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

VP azonosító: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Az első benyomás

Ez a különálló, körülbelül 213 m² lakóterületű kétlakásos ház egy keresett helyen, egy mező szélén található, és számos felhasználási lehetőséget kínál. Akár többgenerációs lakhatásról, bérbeadásról, akár a két egység tágas családi házzá való kombinálásáról van szó – ez a vonzó helyen fekvő ingatlan változatos lakhatási koncepciókat kínál. Az 1956-ban masszív építési módszerekkel épült kétlakásos házat 1974-ben bővítették. Az ingatlan jó általános állapota a folyamatos modernizáció eredménye: a tetőt 1998-ban palacseréppel cserélték, az erkélyeket pedig 2016-ban újították fel. A modern, személyes preferenciákhoz igazított belsőépítészeti szükséges a kortárs lakókörnyezet megteremtéséhez. A házban összesen nyolc szoba, két fürdőszoba, két konyha és nemrég felújított erkély található. A körülbelül 110 m²-es földszint három szobára, egy természetes fénnel megvilágított fürdőszobára, valamint egy körülbelül 37 m²-es nappali-étkezőre oszlik, padlótól mennyezetig érő ablakokkal és teraszkijáráttal. Az emelet elrendezése tükrözi a földszintét, a nappaliban kandalló található, amely a tető oromzatáig nyúló magas mennyezetnek köszönhetően exkluzív lakókörnyezetet teremt. Az alagsor körülbelül 130 m² hasznos területet kínál, beleértve egy háztartási helyiséget, egy 2020-ban telepített olajfűtésű kazánházat és öt további tárolásra alkalmas helyiséget. Egy körülbelül 31 m²-es garázs, közvetlen bejáráttal a házba, valamint egy muhely teszi teljessé ezt a kivételes ingatlant kiváló helyen, a helyi telekértéknél alacsonyabb áron.

VP azonosító: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Minden a helyszínról

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, ein 6-Loch-Golfplatz (ältester Golfplatz in Deutschland) sowie ein 18-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: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.12.2033.
Endenergiebedarf beträgt 161.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Manfred Janda

Frankfurter Straße 21, 61118 Bad Vilbel

Tel.: +49 6101 - 98 94 72 0

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com