

Bad Homburg – Nähe Ellerhöhe

VON POLL - BAD HOMBURG: Modernes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Kurparknähe

Codice oggetto: 25002107



PREZZO D'ACQUISTO: 2.100.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 233 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 632 m²

Codice oggetto: 25002107 - 61352 Bad Homburg – Nähe Ellerhöhe

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25002107 - 61352 Bad Homburg – Nähe Ellerhöhe

A colpo d'occhio

| | |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto | 25002107 |
| Superficie netta | ca. 233 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 6 |
| Camere da letto | 5 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1984 |
| Garage/Posto auto | 2 x superficie libera, 1 x Garage |

| | |
|------------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto | 2.100.000 EUR |
| Casa | Villa |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2025 |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 81 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25002107 - 61352 Bad Homburg – Nähe Ellerhöhe

Dati energetici

| | | | |
|---|---------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato | Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento | Gas | Consumo finale di energia | 118.03 kWh/m²a |
| Certificazione energetica valido fino a | 05.08.2035 | Classe di efficienza energetica | D |
| Fonte di alimentazione | Gas | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1984 |

Codice oggetto: 25002107 - 61352 Bad Homburg – Nähe Ellerhöhe

La proprietà



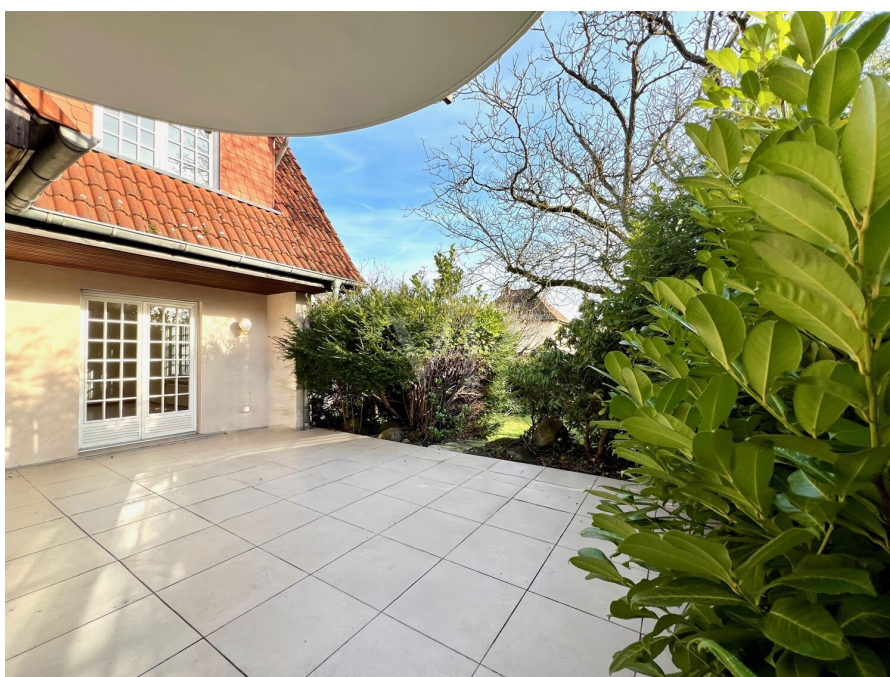
Codice oggetto: 25002107 - 61352 Bad Homburg – Nähe Ellerhöhe

La proprietà



Codice oggetto: 25002107 - 61352 Bad Homburg – Nähe Ellerhöhe

La proprietà



Codice oggetto: 25002107 - 61352 Bad Homburg – Nähe Ellerhöhe

La proprietà



Codice oggetto: 25002107 - 61352 Bad Homburg – Nähe Ellerhöhe

La proprietà



Codice oggetto: 25002107 - 61352 Bad Homburg – Nähe Ellerhöhe

La proprietà



Codice oggetto: 25002107 - 61352 Bad Homburg – Nähe Ellerhöhe

La proprietà



Codice oggetto: 25002107 - 61352 Bad Homburg – Nähe Ellerhöhe

La proprietà



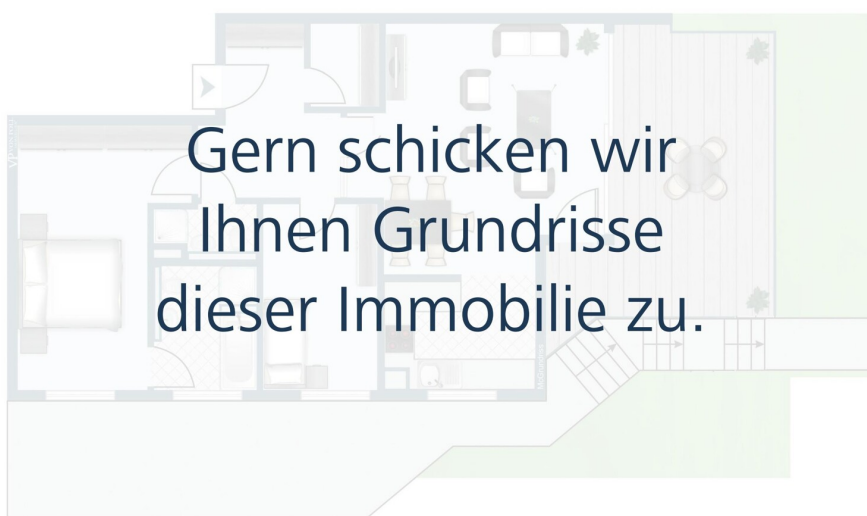
Codice oggetto: 25002107 - 61352 Bad Homburg – Nähe Ellerhöhe

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/bad-homburg

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

Codice oggetto: 25002107 - 61352 Bad Homburg – Nähe Ellerhöhe

La proprietà



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



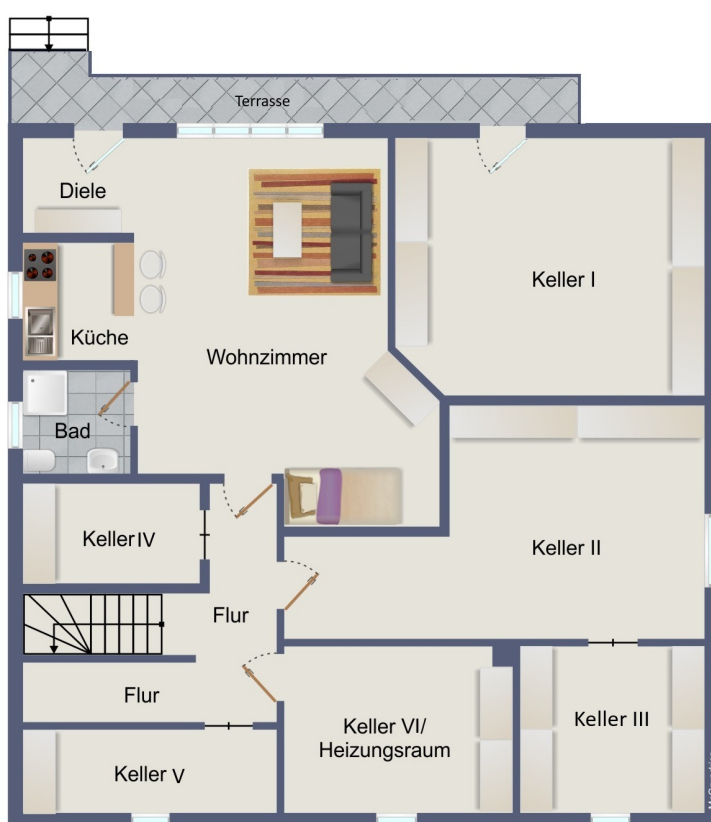
Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Codice oggetto: 25002107 - 61352 Bad Homburg – Nähe Ellerhöhe

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25002107 - 61352 Bad Homburg – Nähe Ellerhöhe

Una prima impressione

Anspruchsvolles Wohnen in zentraler Innenstadtlage nahe der Ellerhöhe in Bad Homburg!

Diese geräumige und repräsentative Stadtvilla präsentiert sich hell und einladend und ist sofort bezugsfertig.

Lassen Sie auch gerne einmal Ihr Auto stehen und erledigen Ihre Besorgungen zu Fuß oder mit dem Fahrrad? Dank der idealen Lage erreichen Sie die Fußgängerzone von Bad Homburg, die weitläufigen Parks und Sportanlagen sowie das Gymnasium in wenigen Minuten zu Fuß.

Auch Pendler nach Frankfurt haben kurze Wege. Mit dem Auto sind Sie schnell auf dem Autobahnzubringer und benötigen nur ca. 25 Minuten bis zur Frankfurter Innenstadt bzw. ca. 30 Minuten bis zum Frankfurter Flughafen.

Das freistehende Einfamilienhaus liegt in einem schönen Garten, ist wenig einsehbar und verfügt über eine Garage sowie zwei Stellplätze davor. Die 1984 erbaute Architekturvilla ist massiv gebaut. Natursteinböden und Parkett, Holzsprossenfenster und ein gemütlicher Kamin, der mit Holz befeuert wird, sorgen für ein gehobenes Ambiente. Viele teils bodentiefe Fenster lassen die Wohnräume hell und freundlich wirken.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit Garderobe und Gäste-WC. Eine Marmortreppe führt ins Obergeschoss und ins Untergeschoss.

Der großzügige Wohnbereich ist mit einem gemütlichen Kamin ausgestattet. Der Essbereich schließt nahtlos daran an und führt zur Küche. Diese ist mit einer neuen Einbauküche mit weißen Fronten sowie elektrischen Geräten ausgestattet. Eine geräumige, teilweise überdachte Terrasse, die von zwei Seiten des Wohnzimmers aus begehbar ist, lädt zum Entspannen in der Sonne oder zum Feiern und Grillen mit Familie und Freunden nach der Arbeit ein.

Die Schlafzimmer liegen klassisch im Obergeschoss. Hier erwarten Sie drei Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer. Zwei Zimmer haben bodentiefe Fenster und Zugang zu einem nach Süden ausgerichteten Balkon. Von hier genießen Sie einen herrlichen Ausblick.

Das moderne Bad mit Doppelwaschbecken, Badewanne und bodengleicher Glasdusche wirkt großzügig und einladend. Praktisch ist auch das zweite WC und der Abstellraum auf

dieser Ebene, der bei Bedarf auch als zweites Bad umgestaltet werden könnte. Eine Holzterasse führt in den geräumigen Spitzboden. Dieser wurde mit Fenstern und Elektrik versehen und ist mit Teppichboden ausgelegt. Er kann als zusätzliche Abstellfläche verwendet werden.

Im Gartengeschoss wurde für Gäste oder größere Kinder ein Einliegerbereich mit Terrasse und separatem Hauseingang geschaffen. Er ist ca. 36 m² groß und verfügt über einen geräumigen Wohn- und Schlafbereich, eine Pantryküche und ein Duschbad. Im Untergeschoss befinden sich außerdem sechs Kellerräume für hauswirtschaftliche Nutzungen. Ein praktischer Außenkeller für Gartengeräte oder zur Lagerung von Kaminholz komplettiert das interessante Angebot.

Ein einzugsbereites, behagliches Zuhause mit viel Privatsphäre wartet auf Sie. Haben Sie Interesse an einer Besichtigung? Gerne stellen wir Ihnen diese Liegenschaft zeitnah vor.

Codice oggetto: 25002107 - 61352 Bad Homburg – Nähe Ellerhöhe

Dettagli dei servizi

- Stäbchenparkett, Eiche massiv, in den Wohnräumen im EG
- "Natur-Designboden", mit dem blauen Umweltengel im OG
- Natursteinboden im Eingangsbereich des EG
- Fliesenboden in Küche EG und den Bädern
- neue Markeneinbauküche inkl. Elektrogeräte, ausser Mikrowelle
- Rollläden
- große Terrasse im EG, teils überdacht
- großer Balkon im OG
- hochwertige Armaturen in Bädern
- die Bäder wurden komplett erneuert, ebenso die Fliesen auf Terrasse und Balkon
- ausgebauter Spitzboden mit Teppichboden und Fenstern
- Gas-Brennwertheizung BJ 2007
- Marmortreppe ins UG und OG
- Holztreppe in den Spitzboden
- Steckdosen und Strom im Spitzboden
- angelegter Garten
- Garage (für einen PKW)
- Zwei Außenstellplätze
- Außenkeller
- Einliegerwohnung (ca. 36 m²), Wohnbereich, Pantry, Duschbad und Terrasse

Codice oggetto: 25002107 - 61352 Bad Homburg – Nähe Ellerhöhe

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25002107 - 61352 Bad Homburg – Nähe Ellerhöhe

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 118.03 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Codice oggetto: 25002107 - 61352 Bad Homburg – Nähe Ellerhöhe

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe

Tel.: +49 6172 - 680 980

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com