Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

# VON POLL - BAD HOMBURG: Zweifamilienhaus mit Potential in Feldrandlage

***CODICE OGGETTO: 24002025a***

**PREZZO D'ACQUISTO: 870.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 213 m$^2$ • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.001 m$^2$**

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


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

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

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 24002025a |
| Superficie netta | ca. 213 m² |
| Vani | 6 |
| Camere da letto | 2 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1956 |
| Garage/Posto auto | 2 x superficie libera, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 870.000 EUR |
| Casa | Casa bifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2020 |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 120 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Caminetto, Cucina componibile, Balcone |

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

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Olio |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 21.12.2033 |
| Fonte di alimentazione | Combustibile liquido |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico | 161.00 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | F |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1956 |

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

# La proprietà

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

# La proprietà

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

# La proprietà

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

# La proprietà

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

# La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

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

# La proprietà

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

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

# La proprietà

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

# Una prima impressione

Das freistehende Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 213 m² in gesuchter Feldrandlage bietet individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Mehrgenerationenwohnen, Vermietung oder eine Zusammenlegung der beiden Wohneinheiten zu einem großzügigen Einfamilienhaus, diese Immobilie in attraktiver Lage bietet Raum für vielseitige Wohnkonzepte.

Das Zweifamilienhaus wurde 1956 in Massivbauweise errichtet und 1974 erweitert. Der solide Allgemeinzustand der Immobilie ist das Ergebnis fortlaufender Modernisierungsmaßnahmen, so wurde 1998 das Dach mit Schiefer neu eingedeckt und die Balkone 2016 erneuert.
Für ein zeitgemäßes Wohnambiente ist eine Neugestaltung nach persönlichem Anspruch der Innenausstattung erforderlich.

Das Haus verfügt über insgesamt 8 Zimmer, 2 Bäder, 2 Küchen und neuwertigen Balkonflächen. Das Erdgeschoss mit ca. 110 m² Wohnfläche ist aufgeteilt in 3 Zimmer, ein Tageslichtbad und ein ca. 37 m² großen Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fensterflächen und Zugang auf die Terrasse. Die Raumaufteilung im Obergeschoss entspricht der Erdgeschosswohnung, wobei der Wohnbereich mit Kamin aufgrund der Raumhöhe bis zum Dachgiebel ein exklusives Wohnambiente schafft.

Im Untergeschoss befinden sich auf einer Nutzfläche von ca. 130 m² ein Hauswirtschaftsraum, der Heizungsraum mit einer Ölheizung von 2020 sowie 5 weitere Räumlichkeiten, die als Lager oder Staufläche genutzt werden.

Die ca. 31 m² große Garage mit Hauszugang und Werkstattbereich, vervollständigen das besondere Immobilienangebot in erstklassiger Lage mit einem Gesamtpreis unter dem örtlichen Bodenrichtwert.

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

# 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, 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.

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

# Ulteriori informazioni

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 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.

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

# 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