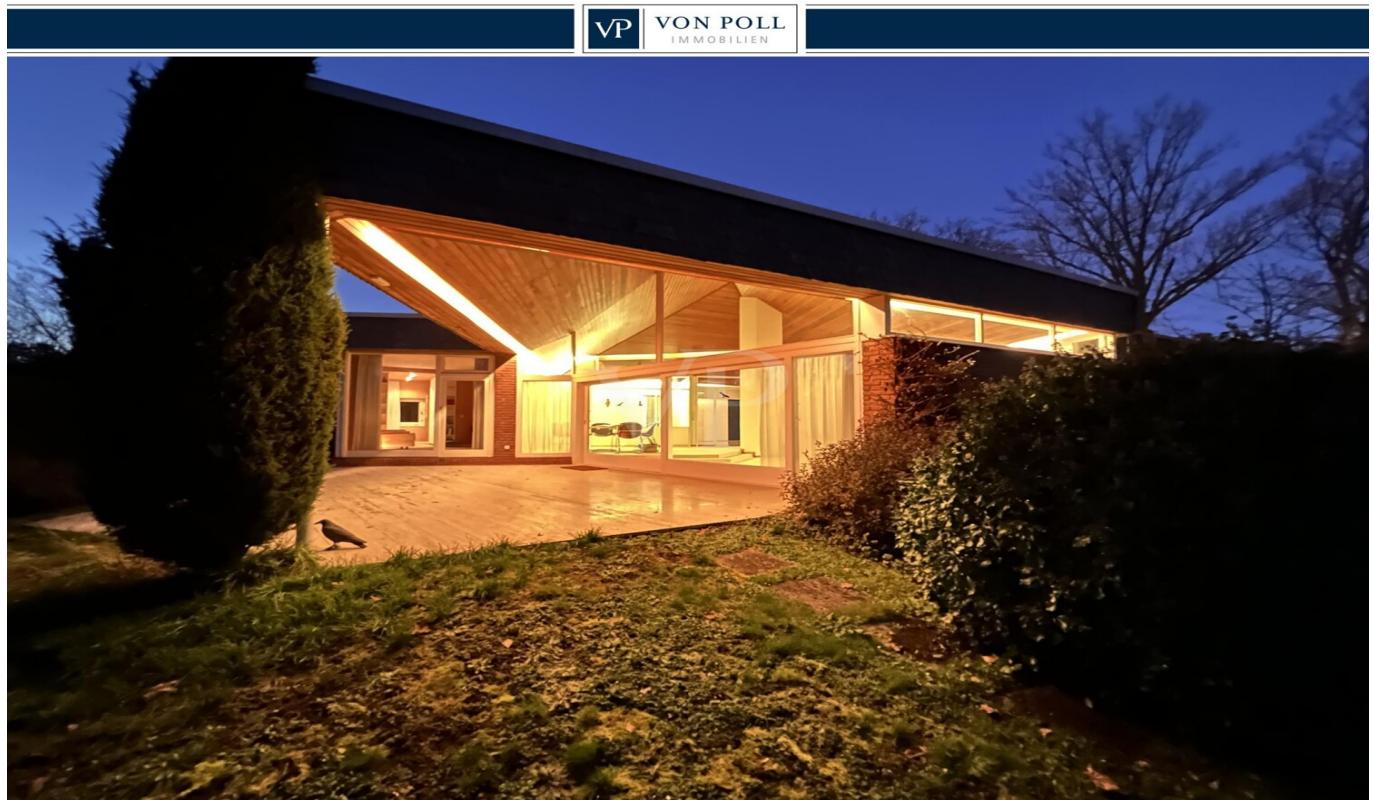


Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

VON POLL - BAD HOMBURG: Villa iconica progettata da un architetto in stile Bauhaus - Ellerhöhe

Codice oggetto: 25002030



PREZZO D'ACQUISTO: 2.250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 197 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 899 m²

Codice oggetto: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

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

Codice oggetto: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25002030	Prezzo d'acquisto	2.250.000 EUR
Superficie netta	ca. 197 m ²	Casa	Villa
Vani	5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1971	Superficie lorda	ca. 199 m ²
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	171.60 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	16.04.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1971

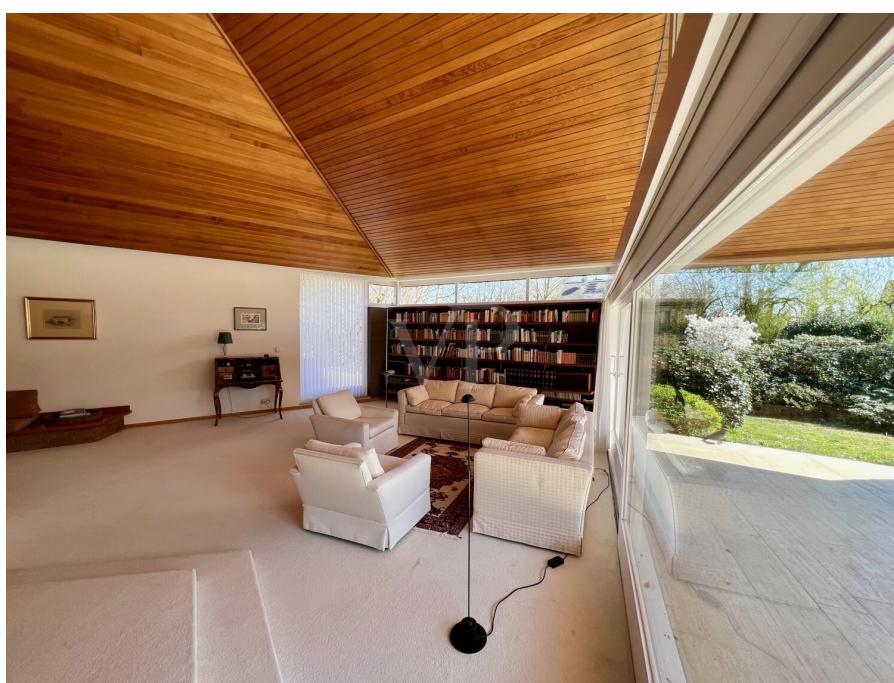
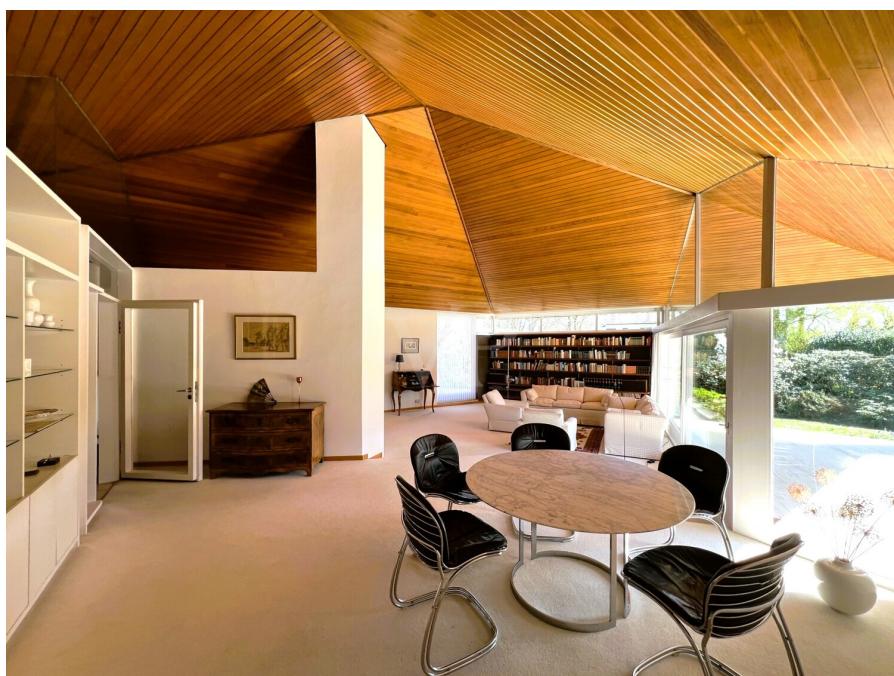
Codice oggetto: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

La proprietà



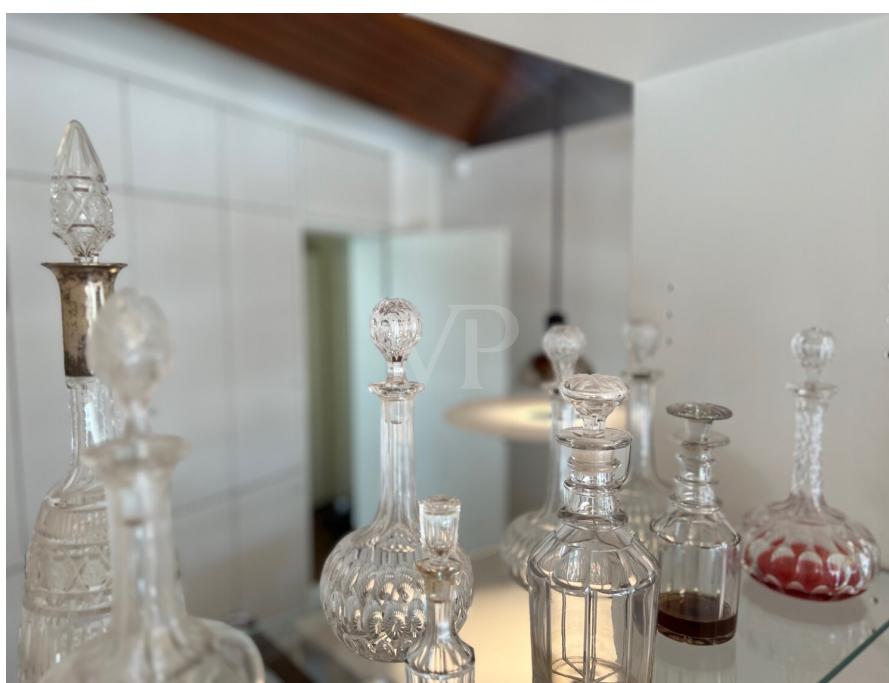
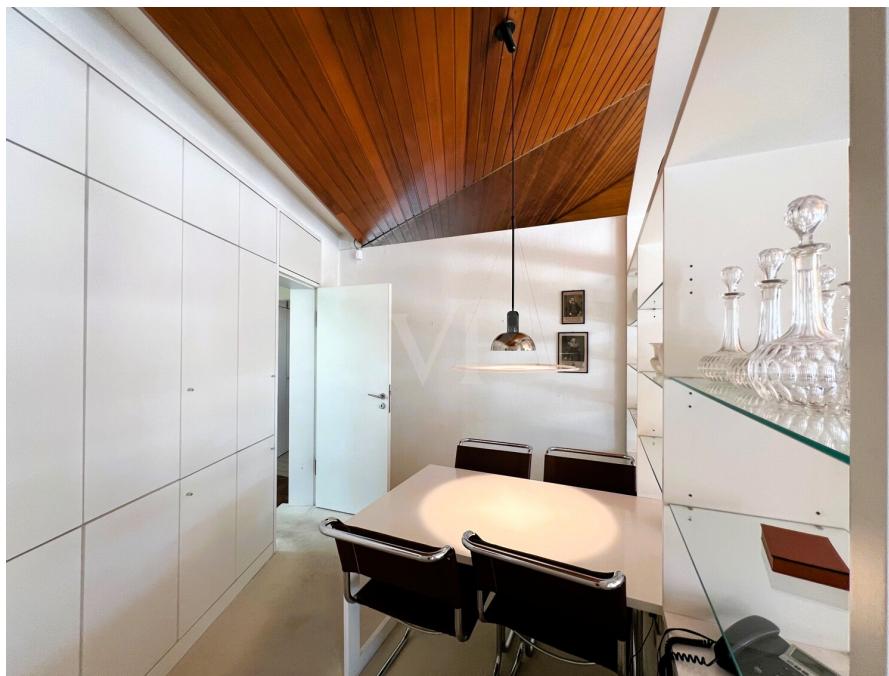
Codice oggetto: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

La proprietà



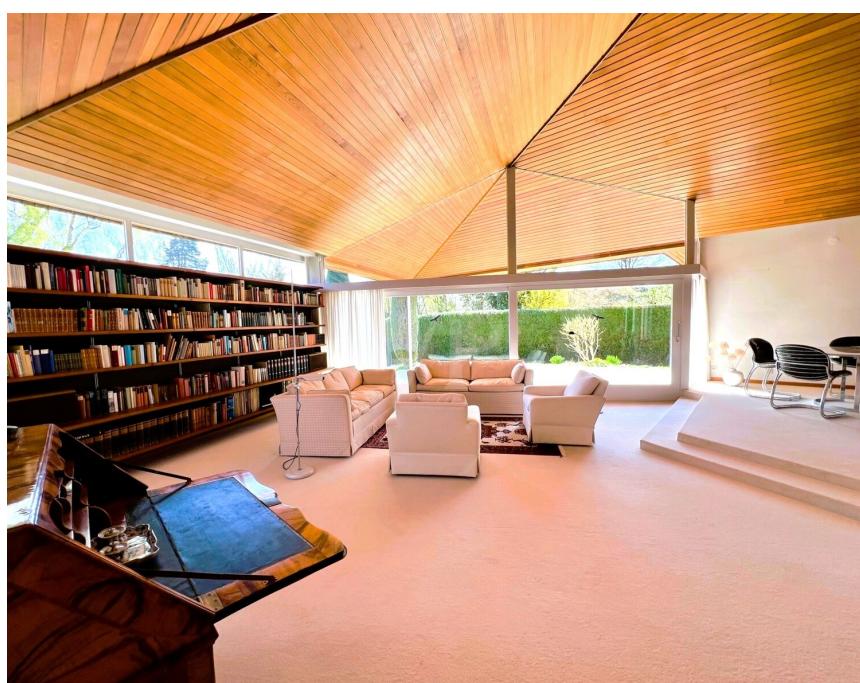
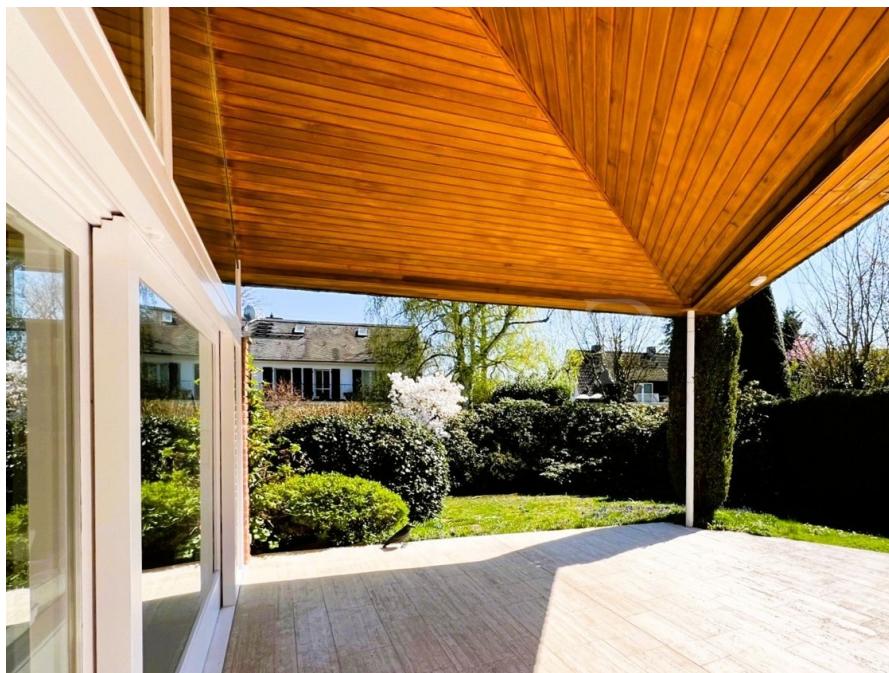
Codice oggetto: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

La proprietà



Codice oggetto: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

La proprietà



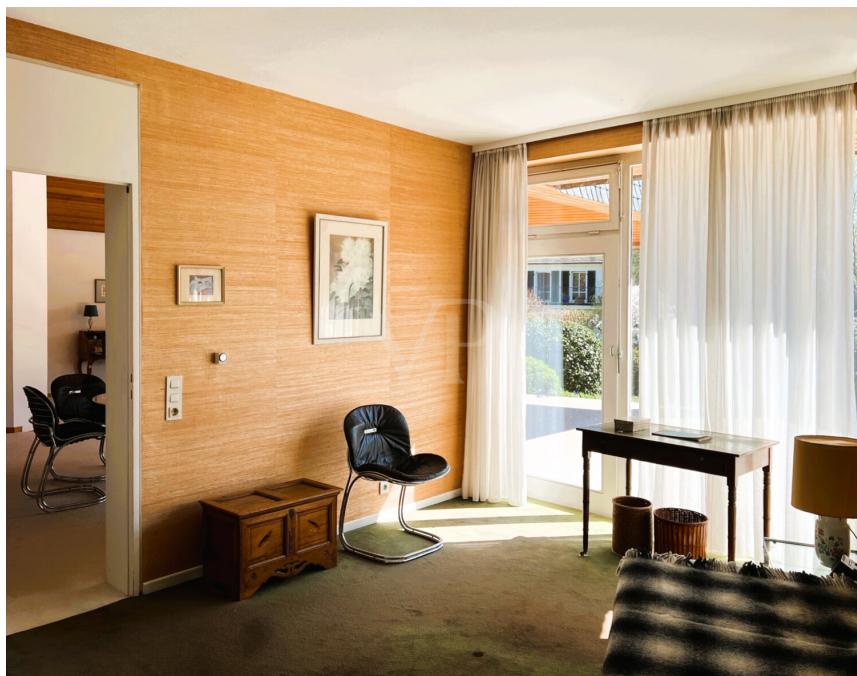
Codice oggetto: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

La proprietà



Codice oggetto: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

La proprietà



Codice oggetto: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

La proprietà



Codice oggetto: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

La proprietà



Codice oggetto: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

Codice oggetto: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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



**Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06172 - 680 980

Shop Bad Homburg
Louisenstraße 148c | 61348 Bad Homburg
bad.homburg@von-poll.com

T.: 06171 - 88 75 70

Shop Oberursel
Holzweg 7 | 61440 Oberursel
oberursel@von-poll.com

Codice oggetto: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

La proprietà



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Codice oggetto: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa! In una delle zone più ambite di Bad Homburg, la pittoresca Ellerhöhe, vi aspetta una villa unica, progettata da un architetto, che si distingue per la sua funzionalità e il design elegante (che ricorda il Bauhaus). La proprietà, di ampie dimensioni, si trova a pochi passi da una delle aree ricreative più belle della città, circondata da ampi prati e idilliaci pascoli per cavalli. Il centro città, la stazione ferroviaria e il parco termale sono raggiungibili in pochi minuti a piedi, mentre scuole e istituti superiori sono raggiungibili in breve tempo in bicicletta. Qui potrete godervi la perfetta combinazione tra vita urbana e relax nella natura! Entrando, sarete accolti da un luminoso e accogliente ingresso, rifinito con elegante pietra naturale chiara. Pratici armadi a muro a tutta altezza garantiscono organizzazione e stile. Il corridoio conduce a una cucina funzionale, mentre la fantastica zona giorno e pranzo costituisce il cuore della casa. Con soffitti che si estendono fino al colmo del tetto, finestre a tutta altezza che offrono viste panoramiche sulla terrazza e sul giardino e un'accogliente zona camino, questa casa vanta un'atmosfera unica. La zona giorno e la zona pranzo si fondono armoniosamente, offrendo una vista mozzafiato sul giardino, un piccolo paradiso per le famiglie. L'ampia terrazza invita a prendere il sole. Il balcone delle camere da letto si affaccia sul giardino come un palco, offrendo un rifugio rilassante. Un'area salotto sotto un albero da frutto nel prato offre sia sole che ombra screziata. Il seminterrato ospita una spaziosa camera per gli ospiti, rifinita in modo confortevole, e un bagno, ideale per gli ospiti che pernottano. La casa dispone di un seminterrato completo, che offre ampio spazio per locali di servizio, impianti tecnici e riscaldamento (riscaldamento elettrico, riscaldamento a pavimento), nonché per l'utilizzo come officina, cantina o deposito. Una stanza particolarmente ampia e illuminata naturalmente è perfetta come sala giochi, sala hobby o palestra. La proprietà è in ottime condizioni. Opzioni di design contemporaneo (costruita nel 1971) sarebbero ideali per riportare la villa al suo antico splendore. Potete incorporare il vostro gusto personale e realizzare la vostra visione. In alternativa, si potrebbe prendere in considerazione una nuova costruzione. Il piano regolatore 102 1V, giuridicamente vincolante, specifica la seguente destinazione d'uso: zona puramente residenziale, costruzione aperta con un massimo di due unità abitative, un piano terra e una soffitta, con un rapporto di superficie utile di 0,2. Questa eccezionale proprietà è rivolta a famiglie e coppie che apprezzano design e funzionalità eccezionali. Cogliete questa rara opportunità e lasciatevi conquistare da questa magnifica villa sull'Ellerhöhe: scoprite la vostra nuova casa!

Codice oggetto: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Dettagli dei servizi

- Aussergewöhnliche Architektur
- Vollunterkellert
- Großzügige Raumaufteilung im Wohn- und Essbereich mit bis ins Dach geöffneten Decken
- Bodentiefe Fenster
- Rollläden
- Kamin zur Holzbefeuung mit gemauertem Sitzbereich
- Heller Natursteinbelag im Eingangsbereich
- Eingewachsener Garten in Südausrichtung
- Große überdachte Terrasse
- Überdachter Balkon
- Freisitz im Garten
- Wohnlich ausgebauten Räume im Untergeschoss: Gästebereich, Bad, Hobbyraum
- Elektroheizung aus dem Baujahr
- Fußbodenheizung (überall außer in den reinen Kellerräumen)
- Garage (für einen PKW)
- Stellplatz vor Garage

Codice oggetto: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

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 verschiedenen 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: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 171.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

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