

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 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 899 m<sup>2</sup>

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                             |
| Superficie netta    | ca. 197 m²                           |
| Vani                | 5                                    |
| Camere da letto     | 4                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 1971                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 2.250.000 EUR                                                             |
| Casa                   | Villa                                                                     |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 199 m²                                                                |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone       |

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

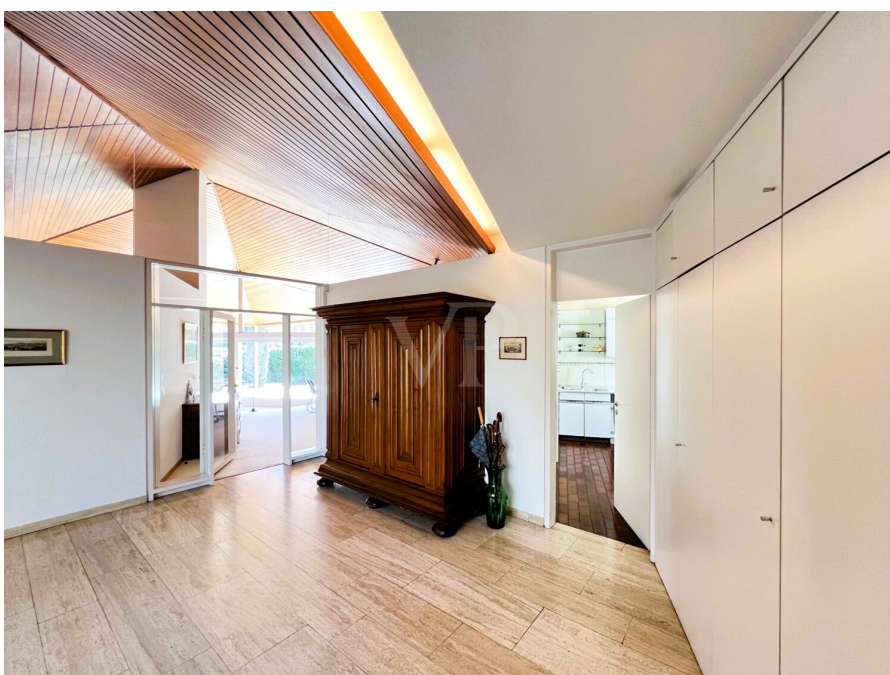
## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Elettricità |
| Certificazione energetica valido fino a | 16.04.2035  |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico   |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 171.60 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | F                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1971                             |

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

## La proprietà



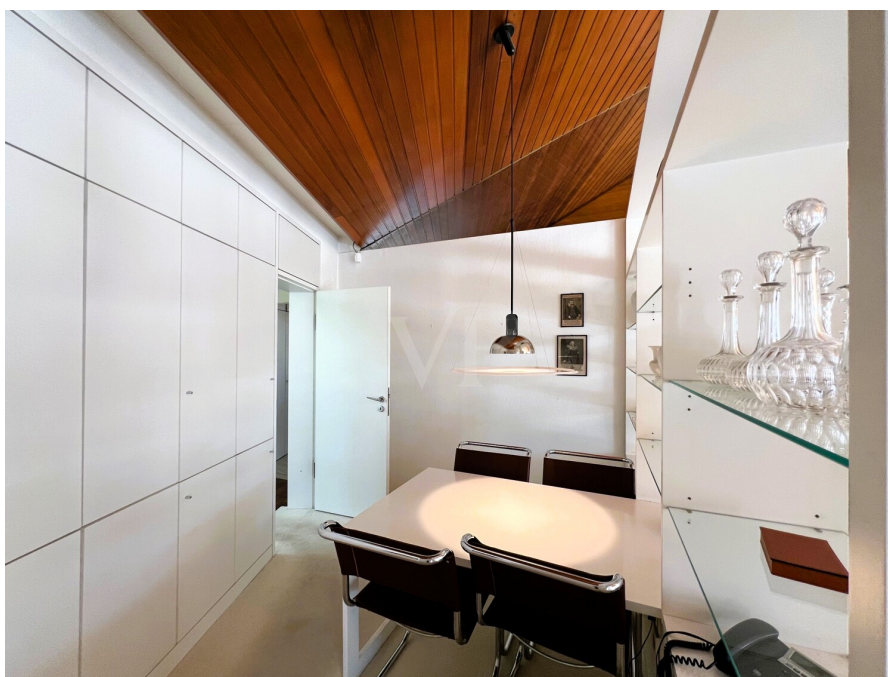
Codice oggetto: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## La proprietà



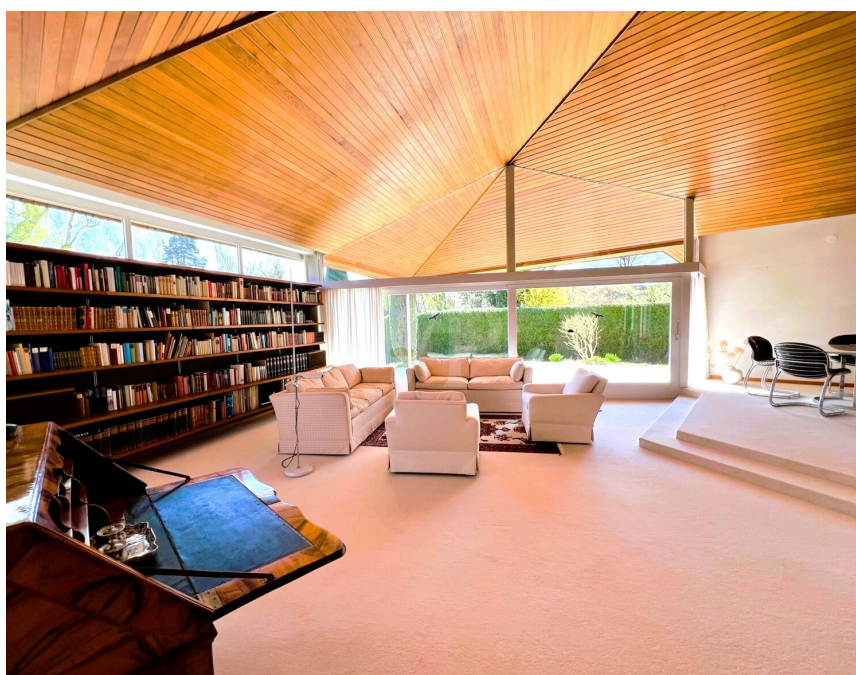
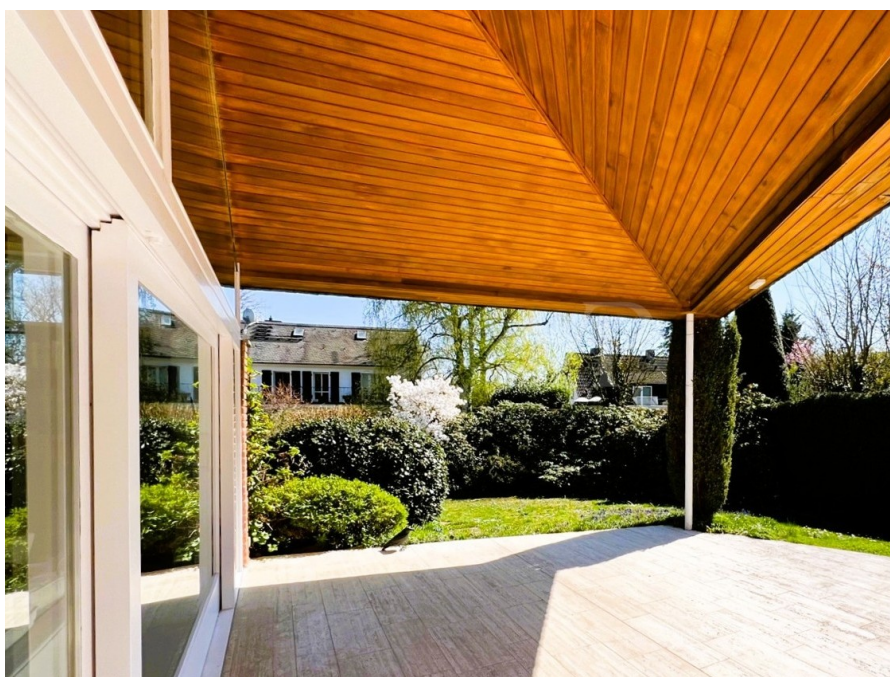
Codice oggetto: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## 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

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/bad-homburg](http://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



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](http://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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
[oberursel@von-poll.com](mailto: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](http://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 Holzbefuerung mit gemauertem Sitzbereich
- Heller Natursteinbelag im Eingangsbereich
- Eingewachsener Garten in Südausrichtung
- Große überdachte Terrasse
- Überdachter Balkon
- Freisitz im Garten
- Wohnlich ausgebaute 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 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: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 171.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)