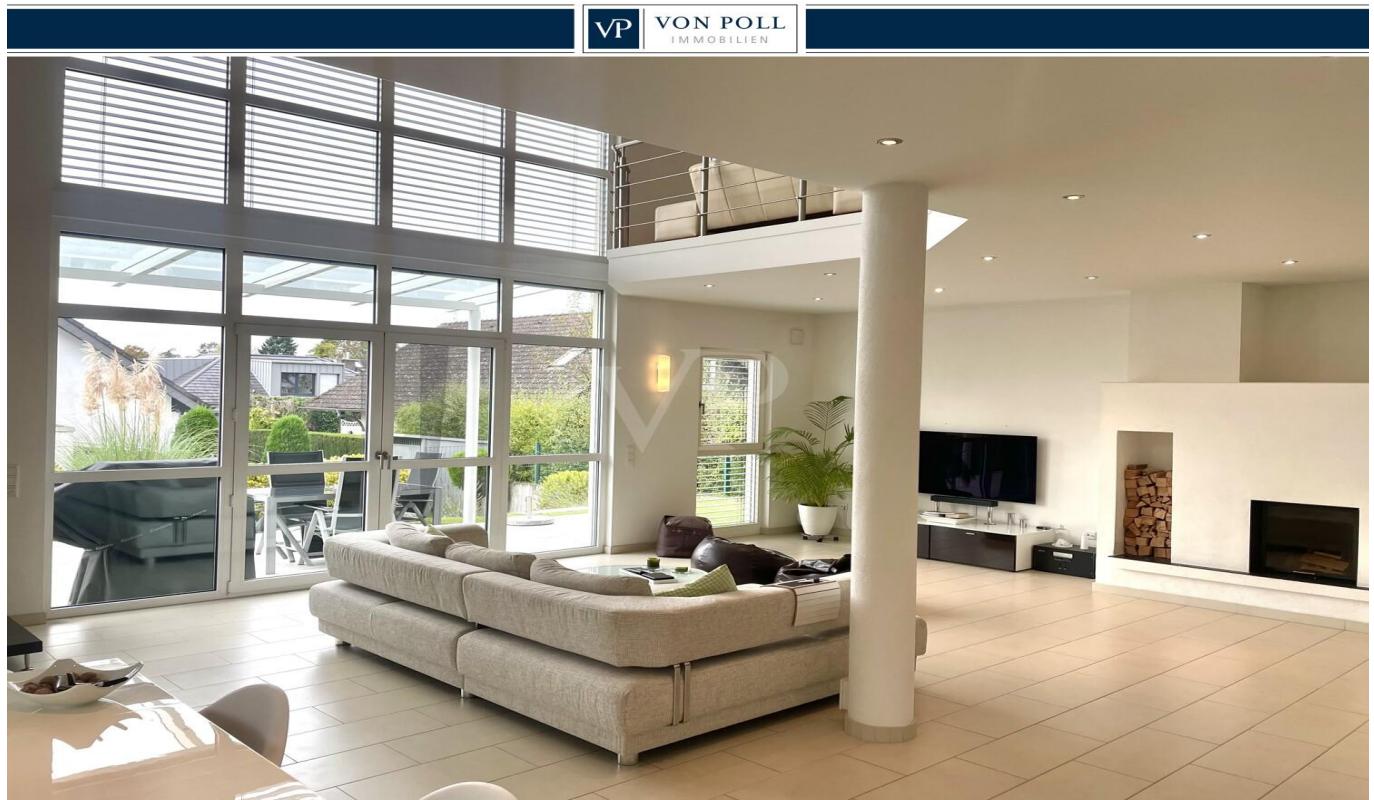


Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

# VON POLL BAD HOMBURG: Moderna casa indipendente luminosa con architettura impressionante

*Codice oggetto: 25002086*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.790.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 241,04 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 497 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

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

Codice oggetto: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25002086
Superficie netta	ca. 241,04 m <sup>2</sup>
Vani	6
Camere da letto	4.5
Bagni	2
Anno di costruzione	2006

Prezzo d'acquisto	1.790.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie lorda	ca. 34 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

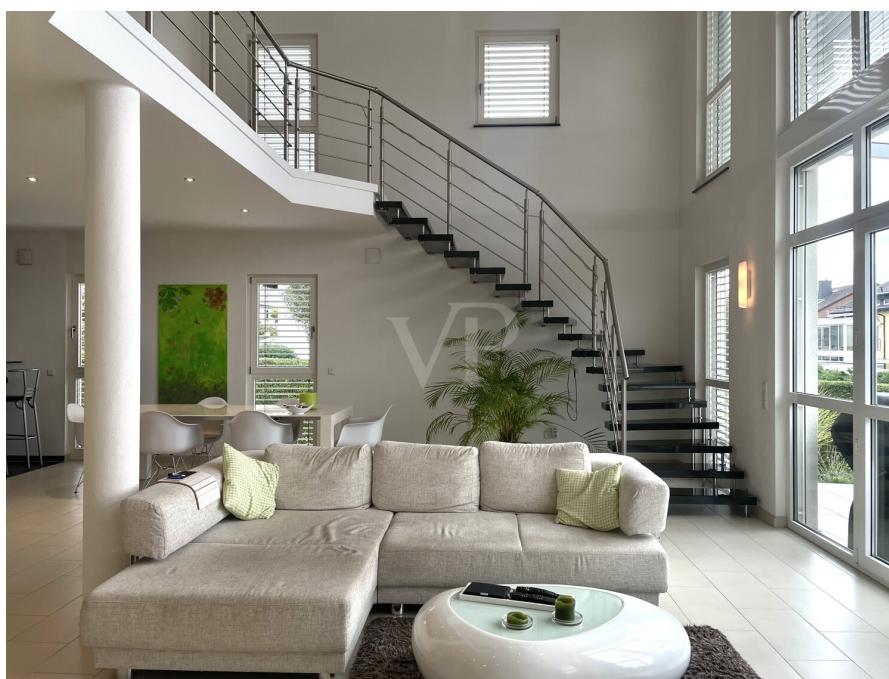
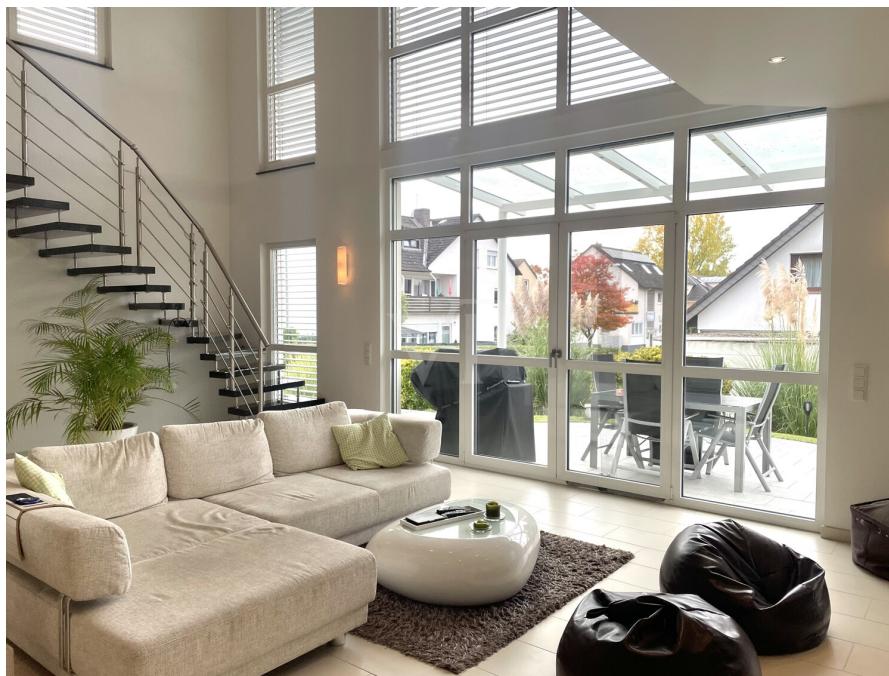
Codice oggetto: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	04.08.2035	Consumo finale di energia	64.36 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2006

Codice oggetto: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## La proprietà



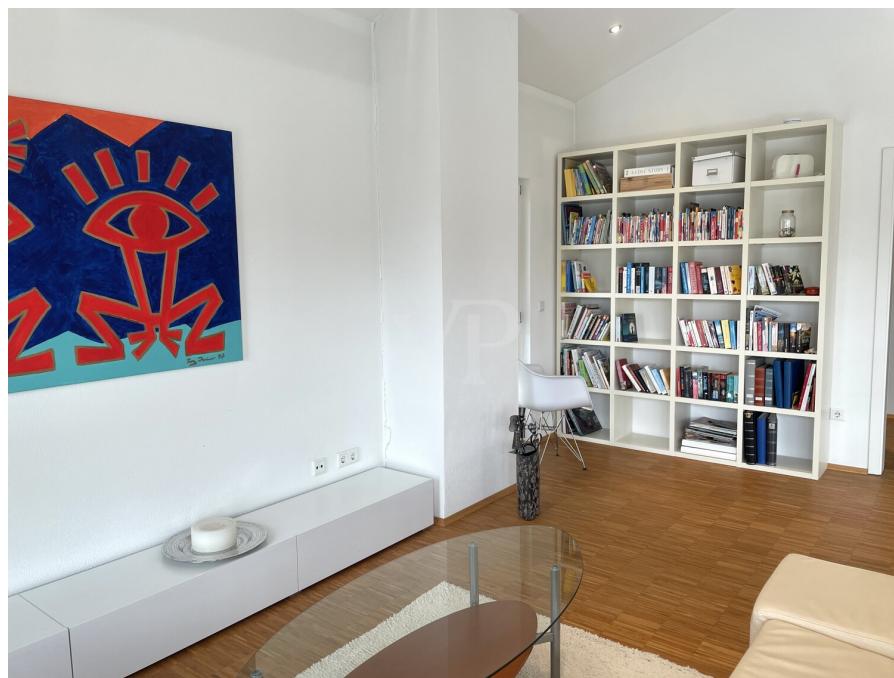
Codice oggetto: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## La proprietà



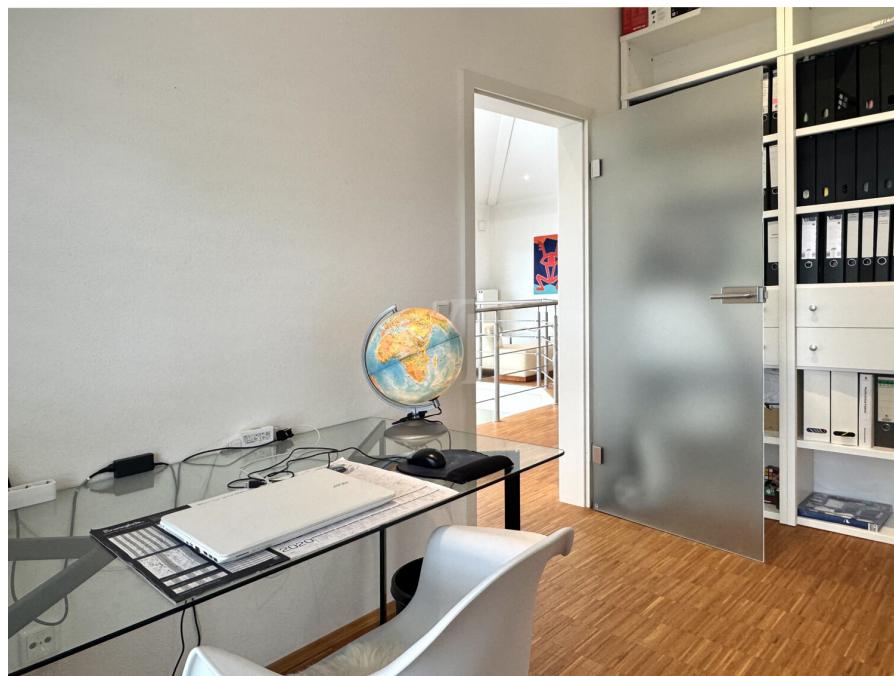
Codice oggetto: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## La proprietà



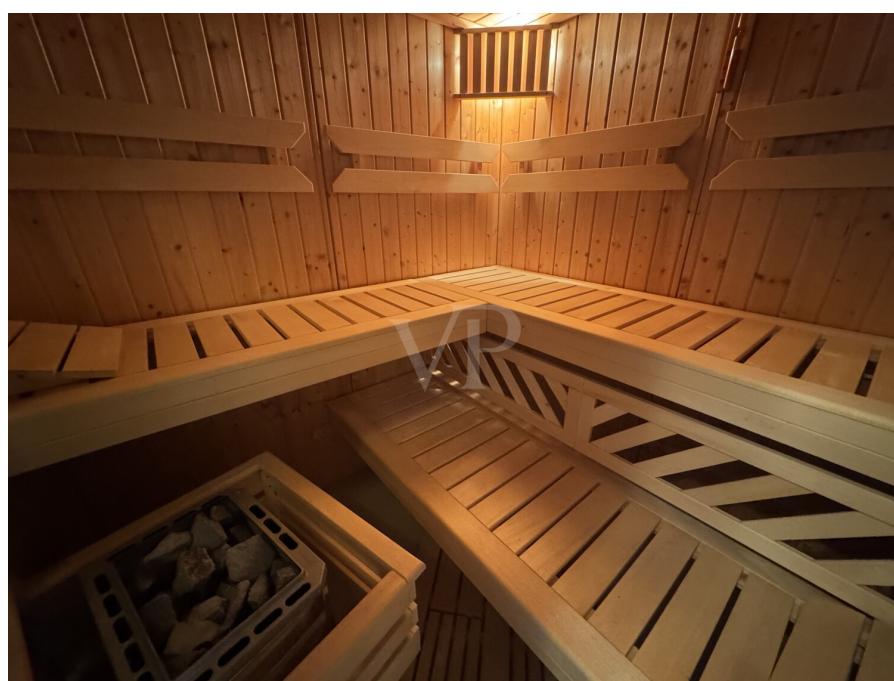
Codice oggetto: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

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

Codice oggetto: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## 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](http://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: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## 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: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## Una prima impressione

Vivere in modo rappresentativo con stile e vista panoramica. Non appena si entra in questa eccezionale casa indipendente, si percepisce la sua atmosfera speciale: un ampio ingresso con accesso diretto alla cucina, un pratico guardaroba e un luminoso bagno per gli ospiti vi accolgono con stile e offrono il massimo comfort abitativo. Eleganti porte a due ante in vetro satinato si aprono sulla luminosa zona giorno e pranzo con stufa a legna, il cuore della casa. Soffitti e finestre alti fino a sette metri creano un'imponente sensazione di spazio e conferiscono alla zona giorno un'ampiezza unica. Grazie alla leggera pendenza del terreno, si può godere di una vista mozzafiato sui tetti del quartiere fino al cielo azzurro. La cucina open space ALNO con elettrodomestici Siemens e AEG di alta qualità si integra armoniosamente nel moderno concetto abitativo. Un elegante bancone per la colazione separa la zona cottura, offre un angolo colazione e allo stesso tempo una splendida vista sul verde circostante. La soleggiata terrazza esposta a sud-ovest con il suo giardino curato nei minimi dettagli invita a rilassarsi e godersi l'aria aperta. Che si gusti un caffè al mattino o un aperitivo al tramonto, qui ogni giorno sembra una vacanza. Una pratica casetta da giardino completa l'area esterna. Al piano superiore, vi attende un'imponente galleria con vista panoramica, che offre una varietà di utilizzi: come ufficio, angolo lettura o zona relax. La camera da letto principale dispone di un comodo spogliatoio. Un lussuoso bagno con luce naturale, doccia a pioggia e vasca doppia, oltre a un ulteriore vano, completano questo piano. Il seminterrato, dalle finiture confortevoli, offre due stanze luminose, ideali come camere per gli ospiti, camerette o uffici. Un ulteriore bagno con doccia, una sauna con zona relax e locali tecnici completano perfettamente l'ampio spazio abitativo. È inoltre garantito un approvvigionamento energetico sostenibile: l'impianto fotovoltaico con accumulo di energia (installato nel 2022) e funzione di alimentazione di emergenza è efficiente ed ecologico: un prezioso contributo per il futuro. Una casa con stile, classe e carattere che conquisterà i suoi nuovi proprietari fin dal primo momento. Non vediamo l'ora di presentarvi personalmente questa casa eccezionale.

Codice oggetto: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## Dettagli dei servizi

- Kaminofen
- 7 m Deckenhöhe
- ALNO-EBK mit Siemens-/AEG-Geräten
- Ankleide
- Bad mit Regendusche/Doppelwanne
- Sauna mit Wellnessbereich
- Parkett und Fliesen
- Elektrische Jalousien und Rolläden
- Photovoltaikanlage 10 kWp, 7,8 kWh Speicher/Bj. 2022
- BWT-Weichwasseranlage
- Garage
- Gartenhütte

Codice oggetto: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## 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, 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: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 64.36 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 25002086 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## 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)