

Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## VON POLL - BAD HOMBURG: Casa unifamiliare indipendente in posizione tranquilla ai margini di un campo

Codice oggetto: 25002093



PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 141 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 437 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

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

Codice oggetto: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25002093                             |
| Superficie netta    | ca. 141 m²                           |
| Vani                | 5                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 1                                    |
| Anno di costruzione | 1966                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 649.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2017                                                                      |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 23 m²                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone               |

Codice oggetto: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Dati energetici

|                                         |            |
|-----------------------------------------|------------|
| Riscaldamento                           | Gas        |
| Certificazione energetica valido fino a | 03.11.2035 |
| Fonte di alimentazione                  | Gas        |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 224.30 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | G                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1966                             |

Codice oggetto: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La proprietà



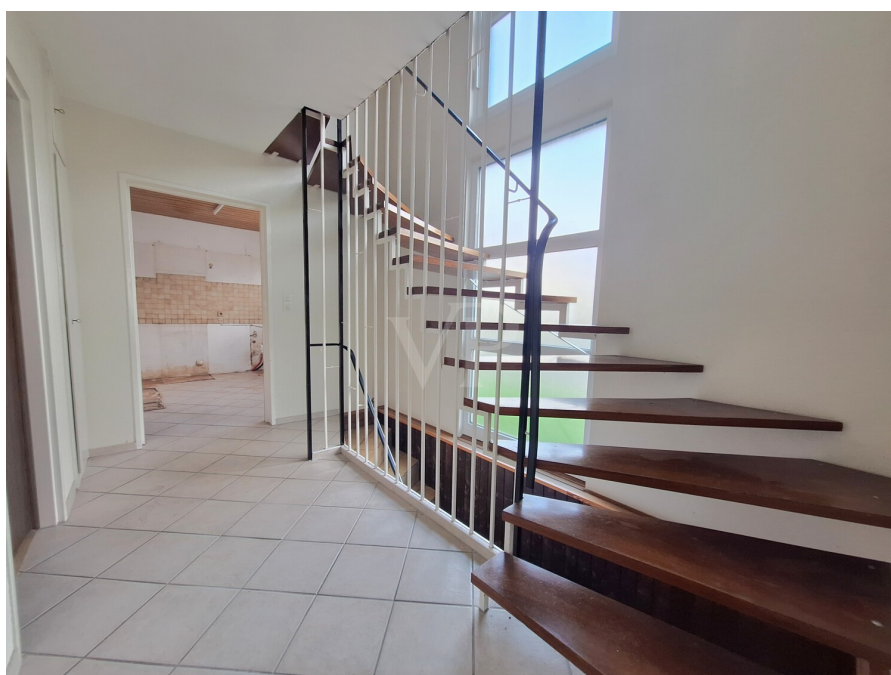
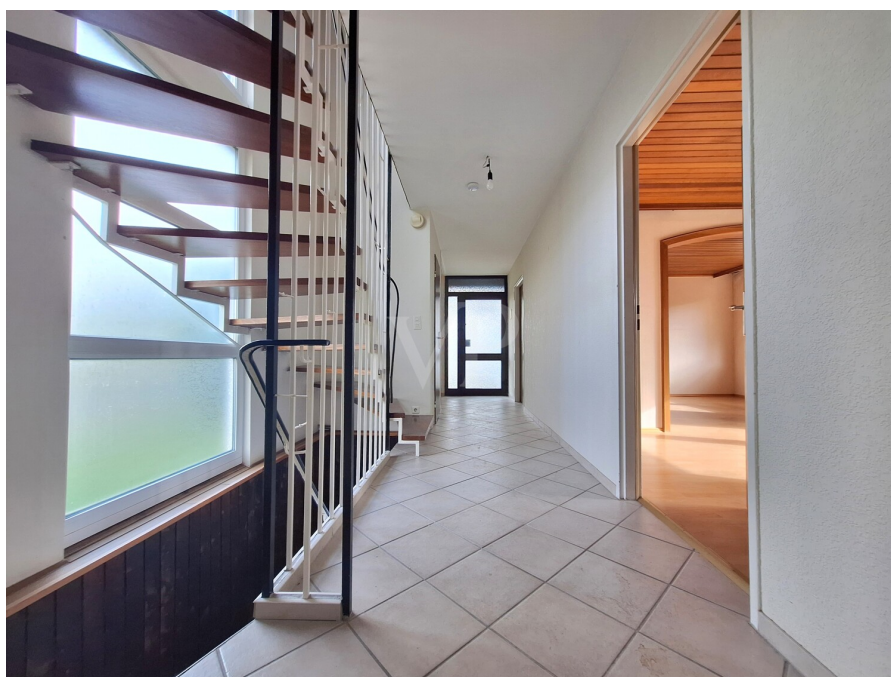
Codice oggetto: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## 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: 25002093 - 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](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: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## 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: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach**

## Una prima impressione

Benvenuti in una casa con potenziale: questa casa indipendente, costruita nel 1966, sorge su un terreno di circa 437 m<sup>2</sup> e offre una superficie abitabile di circa 141 m<sup>2</sup>. Situata in una tranquilla zona residenziale, la casa è particolarmente nota per la sua vicinanza ai sentieri escursionistici. Grazie all'ambiente familiare, offre sia a coppie che a famiglie la base ideale per le loro idee abitative individuali. La casa presenta una disposizione funzionale con un totale di 5 stanze, di cui 3 camere da letto. Gli spazi offrono ampia flessibilità per diversi stili di vita, che si tratti di uno studio, di una camera per gli ospiti o di uno spazio per i bambini. Un soggiorno con accesso alla terrazza, inondato di luce naturale grazie alle ampie finestre, crea un luogo di ritrovo centrale per la vita quotidiana. Anche la cucina e la zona pranzo open space sono progettate in modo pratico e offrono il potenziale per una disposizione moderna e personalizzata in base alle proprie preferenze: abbiamo incluso alcuni esempi nelle foto di questa brochure. Il bagno, con luce naturale, è dotato di vasca, doccia, lavabo e WC e offre anche opportunità di ammodernamento secondo gli standard attuali. Un WC separato è disponibile per gli ospiti o i familiari. Gli impianti e gli accessori esistenti sono di qualità base, dandovi la possibilità, in qualità di futuri proprietari, di aggiungere il vostro tocco personale. La casa necessita di ristrutturazione e attende il vostro design personalizzato. Negli ultimi anni sono stati effettuati alcuni ammodernamenti in aree chiave: il tetto è stato rifatto nel 2014, la porta del garage è stata sostituita nel 2015 e una caldaia a condensazione a gas è stata installata nel 2016, garantendo un riscaldamento efficiente degli ambienti. Tuttavia, la ristrutturazione generale è ancora necessaria, dandovi la libertà di riprogettare la disposizione e l'arredamento in base alle vostre esigenze personali. Oltre alla zona giorno, la casa dispone di un seminterrato con un ripostiglio/ripostiglio, che offre ulteriore spazio di stoccaggio. Il garage adiacente offre un parcheggio protetto dalle intemperie ed è facilmente accessibile dal vialetto. La proprietà dispone di un'area giardino che può essere utilizzata in diversi modi e progettata secondo i vostri desideri: da un'area giochi a un orto o a piante ornamentali, sono concepibili molte possibilità. Nel complesso, questa proprietà offre solide fondamenta e numerose opportunità di sviluppo per acquirenti amanti del fai da te o famiglie che desiderano realizzare la casa dei loro sogni. Se apprezzate una zona residenziale tranquilla e desiderate contribuire con le vostre idee, saremo lieti di rispondere alle vostre richieste e di invitarvi a un appuntamento di visita personalizzato per valutare di persona il potenziale di questa casa.

Codice oggetto: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Dettagli dei servizi

- Laminat, Teppich, Fliesen
- Isolierglasfenster
- Dach 2015
- Gasheizung 2016 Brennwerttechnik
- Gartenhütte

**Codice oggetto: 25002093 - 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, 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: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 224.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25002093 - 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](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)