

Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Spaziosa casa bifamiliare in posizione tranquilla alla periferia della città

Codice oggetto: 24002025a



PREZZO D'ACQUISTO: 695.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 203 m² • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.010 m²

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. 203 m²
Vani	6.5
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1956
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	695.500 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. 121 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	Attestato Prestazione 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



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Codice oggetto: 24002025a - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Una prima impressione

Questa casa bifamiliare indipendente, con circa 213 m² di superficie abitabile, è situata in una posizione ambita ai margini di un campo e offre diverse possibilità di utilizzo. Che si tratti di una residenza multigenerazionale, di un'abitazione in affitto o di unire le due unità in una spaziosa casa unifamiliare, questa proprietà in una posizione attraente offre spazio per diverse soluzioni abitative. Costruita nel 1956 con solidi metodi di costruzione, la casa bifamiliare è stata ampliata nel 1974. Le solide condizioni generali dell'immobile sono il risultato di una continua modernizzazione: il tetto è stato sostituito con tegole in ardesia nel 1998 e i balconi sono stati ristrutturati nel 2016. Per creare un ambiente abitativo contemporaneo, è necessario un design degli interni moderno e personalizzato. La casa dispone di un totale di otto stanze, due bagni, due cucine e balconi recentemente ristrutturati. Il piano terra di circa 110 m² è suddiviso in tre stanze, un bagno con luce naturale e una zona giorno e pranzo di circa 37 m² con finestre a tutta altezza e accesso alla terrazza. La disposizione del piano superiore rispecchia quella del piano terra, con la zona giorno dotata di camino che crea un'atmosfera esclusiva grazie ai soffitti alti che si estendono fino al timpano del tetto. Il seminterrato offre circa 130 m² di spazio utilizzabile, tra cui un locale tecnico, un locale caldaia con impianto di riscaldamento a gasolio installato nel 2020 e cinque ulteriori locali adibiti a deposito. Un garage di circa 31 m² con accesso diretto alla casa e un'area laboratorio completano questa eccezionale proprietà in una posizione privilegiata, offerta a un prezzo inferiore al valore del terreno locale.

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

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Manfred Janda

Frankfurter Straße 21, 61118 Bad Vilbel

Tel.: +49 6101 - 98 94 72 0

E-Mail: bad.vilbel@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com