

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 m<sup>2</sup> • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.010 m<sup>2</sup>

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,<br>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](http://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](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: 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](http://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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> è suddiviso in tre stanze, un bagno con luce naturale e una zona giorno e pranzo di circa 37 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:bad.vilbel@von-poll.com)

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

---

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