

Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

# VON POLL - BAD HOMBURG: Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Feldrandlage

*Número da propriedade: 25002093*



**PREÇO DE COMPRA: 649.000 EUR • ÁREA: ca. 141 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 437 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach**

## Numa vista geral

Número da propriedade	25002093	Preço de compra	649.000 EUR
Área	ca. 141 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	5	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Modernização / Reciclagem	2017
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1966	Área útil	ca. 23 m <sup>2</sup>
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	03.11.2035	Procura final de energia	224.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Gás	Classificação energética	G
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1966

Número da propriedade: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-  
Erlenbach

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-  
Erlenbach

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-  
Erlenbach

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-  
Erlenbach

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-  
Erlenbach

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-  
Erlenbach

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-  
Erlenbach

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-  
Erlenbach

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-  
Erlenbach

## O imóvel

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)

VP 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)



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-  
Erlenbach

## O imóvel



**Capital**  
MAGAZIN  
Top-Makler Bad Homburg  
2023  
VON POLL IMMOBILIEN

**VP**  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

**Gold Partner**  
Sonder  
Sonder

**ALFA ROMEO**  
Deutschlands  
besturteste  
Zielsetzer  
VON POLL IMMOBILIEN

**DEKRA**  
DEKRA  
DEKRA

Auszeichnung  
Stefan Koch

## 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)

**Número da propriedade: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach**

## Uma primeira impressão

Willkommen in einem Haus mit Potenzial: Dieses 1966 erbaute Einfamilienhaus präsentiert sich auf einem Grundstück von ca. 437 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von etwa 141 m<sup>2</sup>.

Das freistehende Haus befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend, welche sich insbesondere durch die Nähe zu nahegelegenen Spazierwegen auszeichnet. Dank der familienfreundlichen Umgebung wird hier sowohl Paaren als auch Familien die ideale Grundlage für individuelle Wohnideen geboten.

Das freistehende Haus verfügt über einen funktionalen Grundriss mit insgesamt 5 Zimmern, davon 3 Schlafzimmern. Die Räumlichkeiten bieten viel Flexibilität für verschiedene Lebenskonzepte – ganz gleich, ob Homeoffice, Gästezimmer oder Platz für den Nachwuchs. Ein Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, das viel Tageslicht durch große Fensterflächen erhält, schafft einen zentralen Treffpunkt für Gemeinsamkeit im Alltag. Küche und offener Essbereich sind ebenfalls praktisch geschnitten und bieten Potenzial für moderne Gestaltungen nach eigener Vorstellung - einige Beispiele haben wir in den Bildern hier im Exposé eingefügt.

Das Tageslichtbad ist mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC ausgestattet und bietet darüber hinaus Möglichkeiten für eine Modernisierung nach aktuellem Standard. Für Gäste oder Familienmitglieder steht zudem ein separates WC zur Verfügung. Die vorhandene Ausstattung entspricht einer einfachen Qualität, was Ihnen als zukünftige Eigentümer die Möglichkeit gibt, Ihre eigenen Akzente zu setzen. Das Haus ist sanierungsbedürftig und erwartet Ihre individuelle Note bei der Gestaltung.

Einige Modernisierungen wurden in den vergangenen Jahren in wichtigen Bereichen umgesetzt: So wurde das Dach 2014 erneuert, im Jahr 2015 das Garagentor getauscht und 2016 eine Gasbrennwertheizung installiert, die für eine effiziente Beheizung der Räume sorgt. Dennoch besteht insgesamt Sanierungsbedarf, was Ihnen die Freiheit lässt, Raumaufteilung und Ausstattung nach Ihren persönlichen Anforderungen neu zu gestalten.

Neben den Wohnräumen verfügt das Haus über einen Kellerbereich mit einem Nutz- bzw. Vorratsraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Die angrenzende Garage sorgt für wettergeschützte Parkmöglichkeiten und kann bequem über die Zufahrt erreicht werden. Das Grundstück bietet einen Gartenbereich, der vielfältig genutzt und nach eigenen Wünschen gestaltet werden kann – von Spielfläche bis hin zu Gemüsebeeten oder Zierpflanzen ist vieles denkbar.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine solide Substanz und zahlreiche Entwicklungsmöglichkeiten für handwerklich ambitionierte Käufer oder Familien, die sich ihren persönlichen Wohntraum verwirklichen möchten.

Wenn Sie eine ruhige Wohnlage schätzen und eigene Ideen einbringen möchten, freuen wir uns auf Ihre Anfrage und laden Sie gerne zu einem persönlichen Besichtigungstermin ein, um sich vor Ort von den Möglichkeiten dieses Hauses zu überzeugen.

**Número da propriedade: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach**

## Detalhes do equipamento

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

**Número da propriedade: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach**

## Outras informações

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Número da propriedade: 25002093 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Ober-Erlenbach**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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