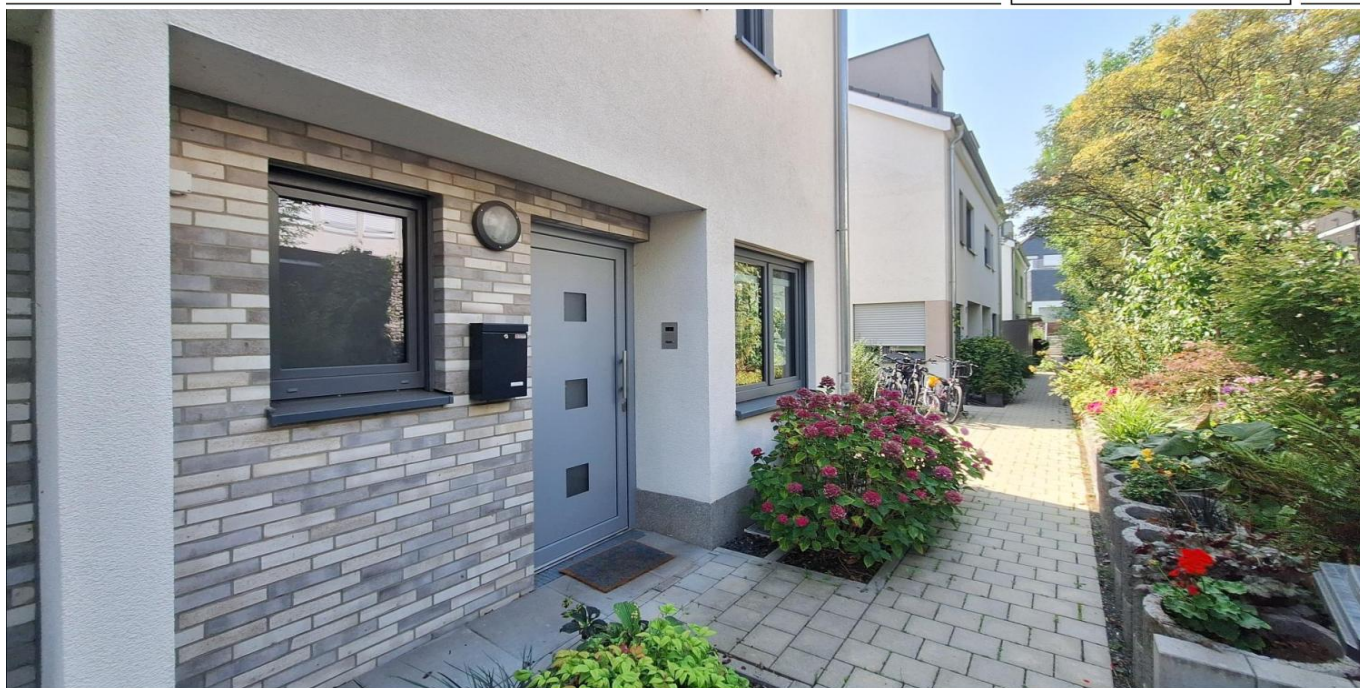


Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

VON POLL - BAD HOMBURG: Stylish Doppelhaushälfte in familienfreundlicher Lage

Número da propriedade: 25002074



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 879.000 EUR • ÁREA: ca. 146 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 201 m²

Número da propriedade: 25002074 - 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: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Numa vista geral

Número da propriedade	25002074
Área	ca. 146 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	2022
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	879.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 46 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

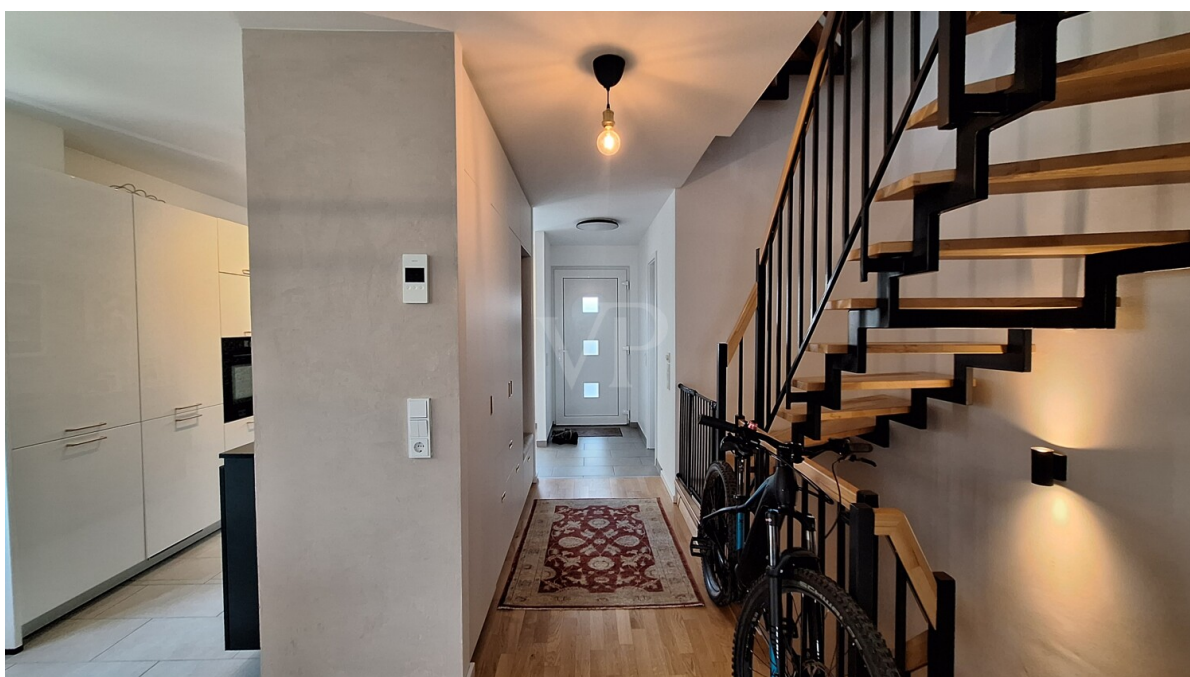
Número da propriedade: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Cogeração fóssil	Procura final de energia	64.20 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	19.05.2030	Classificação energética	B
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2020

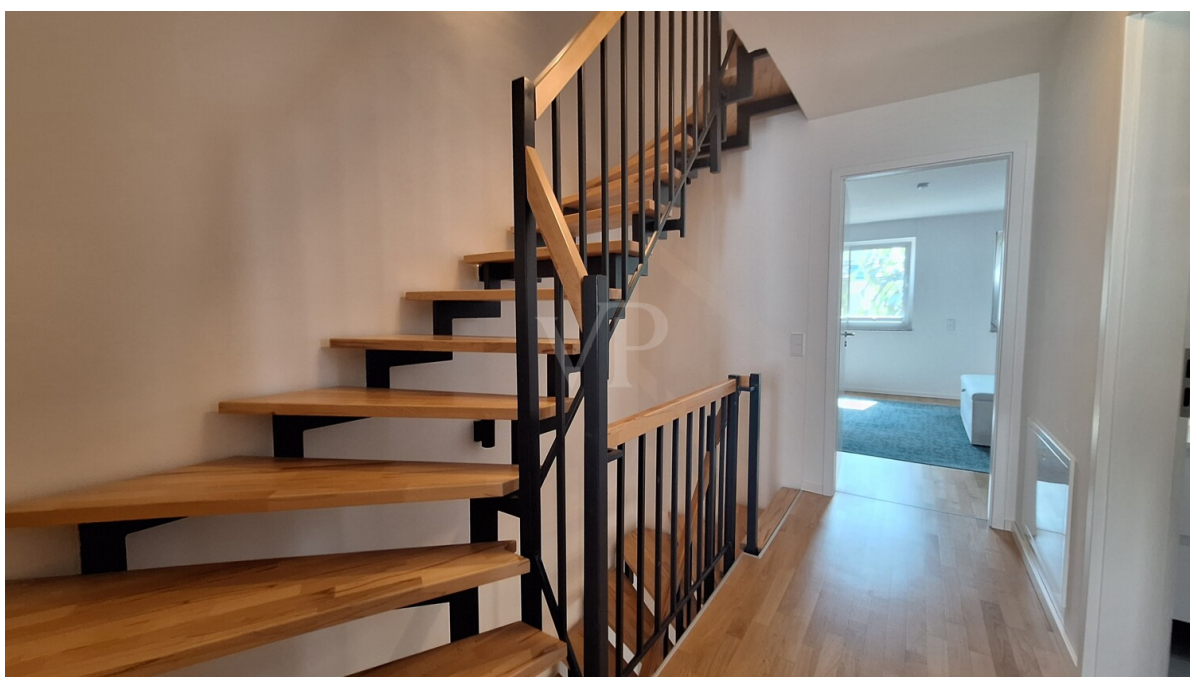
Número da propriedade: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

O imóvel



Número da propriedade: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

O imóvel



Número da propriedade: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

O imóvel



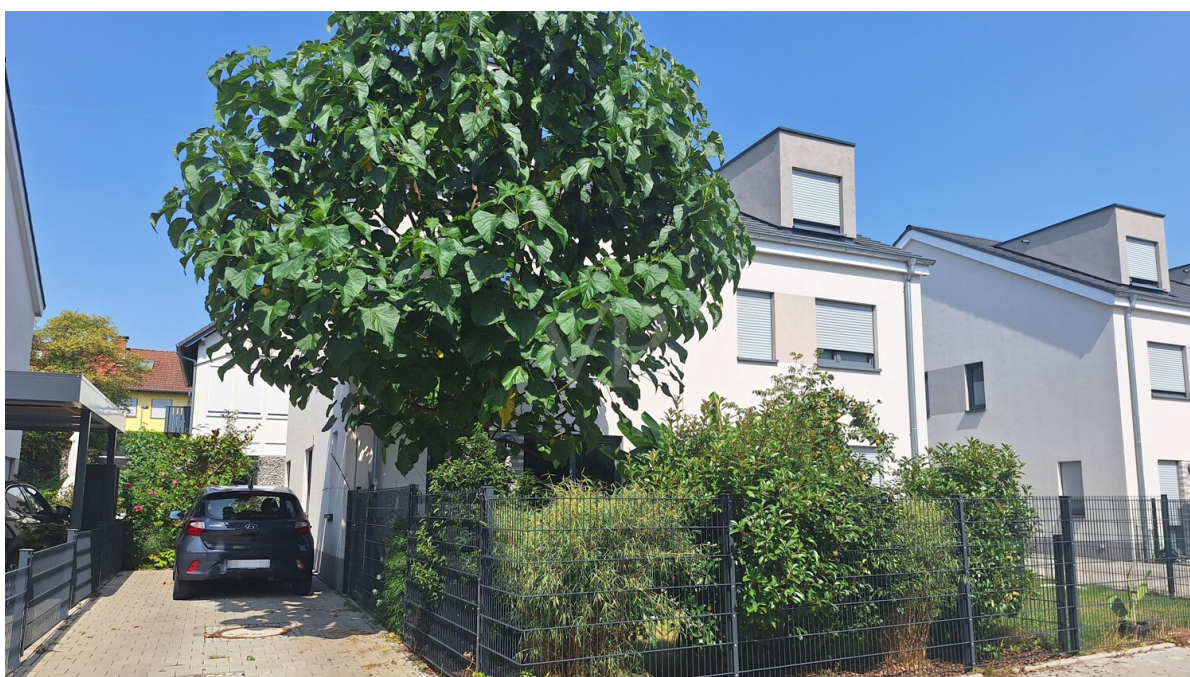
Número da propriedade: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

O imóvel



Número da propriedade: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

O imóvel



Número da propriedade: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

Número da propriedade: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

O imóvel

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

Número da propriedade: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

O imóvel



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Número da propriedade: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Uma primeira impressão

Diese moderne Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2022 befindet sich im beliebten Bad Homburger Stadtteil Ober-Erlenbach und überzeugt durch ihre hochwertige Bauweise, zeitgemäße Architektur und zahlreiche individuelle Details.

Auf einer Wohnfläche von rund 146 m², ergänzt durch ca. 46 m² Nutzfläche, stehen insgesamt fünf lichtdurchflutete Zimmer zur Verfügung. Das Grundstück umfasst etwa 205 m² und bietet neben einem liebevoll angelegten Garten - mit teils exotischer Bepflanzung - auch zwei Stellplätze.

Bereits beim Betreten empfängt eine großzügige Diele mit maßgefertigtem Garderobeneinbauschränk die Bewohner und Gäste. Im Erdgeschoss bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit moderner Hochglanz-Einbauküche samt Bosch-Elektrogeräten das Herzstück des Hauses. Von hier aus gelangt man direkt auf die sonnige Südterrasse und in den Garten. Beides lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Ein stilvolles Gäste-WC komplettiert diese Etage.

Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei helle großzügige Zimmer sowie ein komfortables Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche. Das Dachgeschoss bietet zwei weitere sonnige Räume und ein zusätzliches Duschbad, wodurch sich flexible Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer – eröffnen.

Das Untergeschoss erweitert das Wohnkonzept um einen großzügigen Hobbyraum, der derzeit als Sportraum genutzt wird, eine finnische Sauna, einen Kellerraum sowie einen Hauswirtschaftsraum mit moderner Heiztechnik. Die Immobilie ist mit einer effizienten fossilen Kraft-Wärme-Kopplung ausgestattet. Alle Wohnräume verfügen über Parkettböden, Fußbodenheizung und hochwertige Malervlies-Wände, was eine stilvolle und zugleich behagliche Wohnatmosphäre schafft.

Aktuell ist das Haus vermietet.

Eine Besichtigung lohnt sich, um das Potenzial dieser Immobilie in einer gefragten Lage Bad Homburgs zu erleben.

Número da propriedade: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Detalhes do equipamento

- Einbauküche mit Bosch Markengeräten
- Garderobenschrank
- Badezimmerschränke
- beleuchtete Spiegel
- Parkett-/Fliesenboden
- Fußbodenheizung
- Innenjalousien
- Zwei Stellplätze
- Hobbyraum mit Heizung
- Terrasse
- moderne Heiztechnik
- Finnische Sauna

Número da propriedade: 25002074 - 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: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.5.2030.

Endenergiebedarf beträgt 64.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25002074 - 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

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

www.von-poll.com