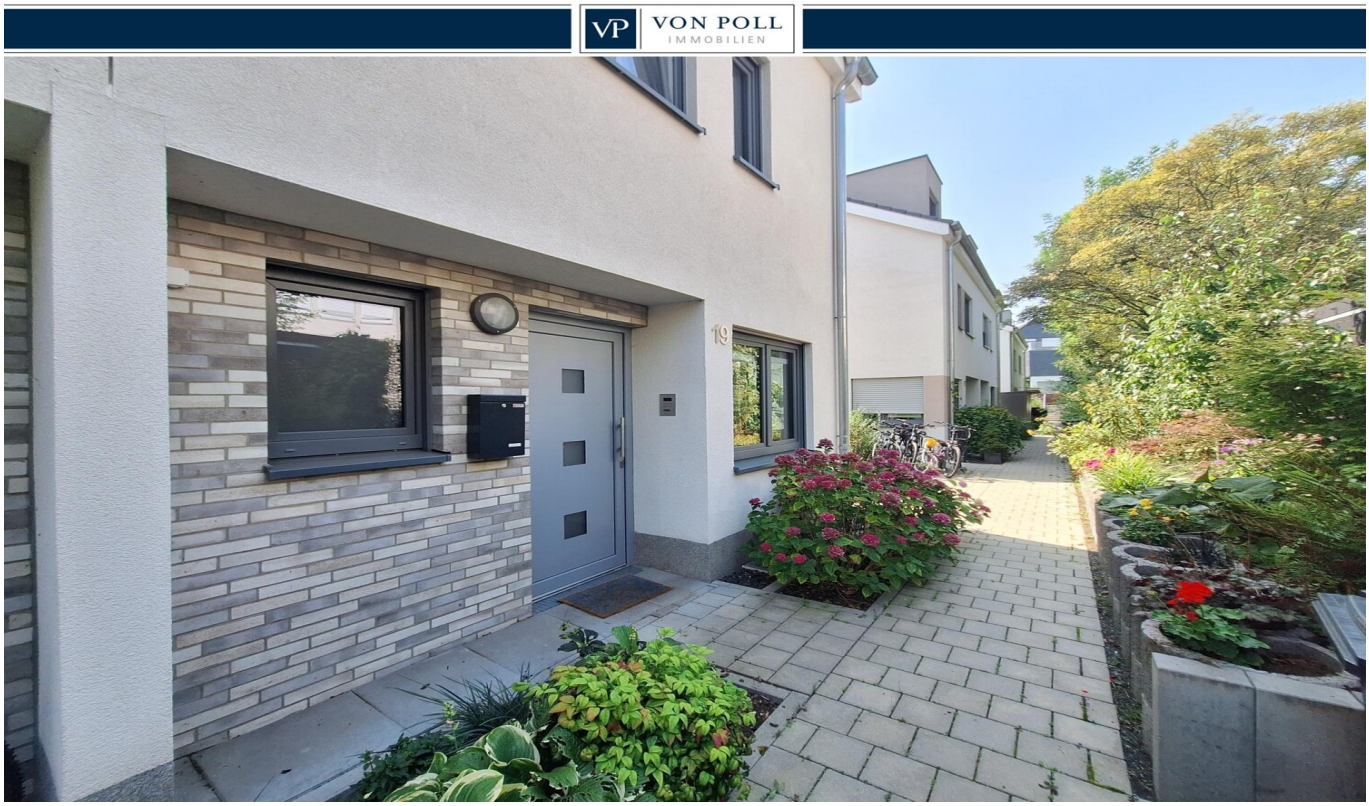
Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

# VON POLL - BAD HOMBURG: Stylische Doppelhaushälfte in familienfreundlicher Lage

***Objektnummer: 25002074***




**KAUFPREIS:** 879.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 146 m$^2$ • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 201 m$^2$

**Objektnummer: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25002074 |
| Wohnfläche | ca. 146 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2022 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 879.000 EUR |
| Haus | Doppelhaushälfte |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 46 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

**Objektnummer: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fernwärme |
| Wesentlicher Energieträger | KWK_Fossil |
| Energieausweis gültig bis | 19.05.2030 |
| Befeuerung | Fernwärme |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 64.20 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | B |
| Baujahr laut Energieausweis | 2020 |

**Objektnummer: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach**

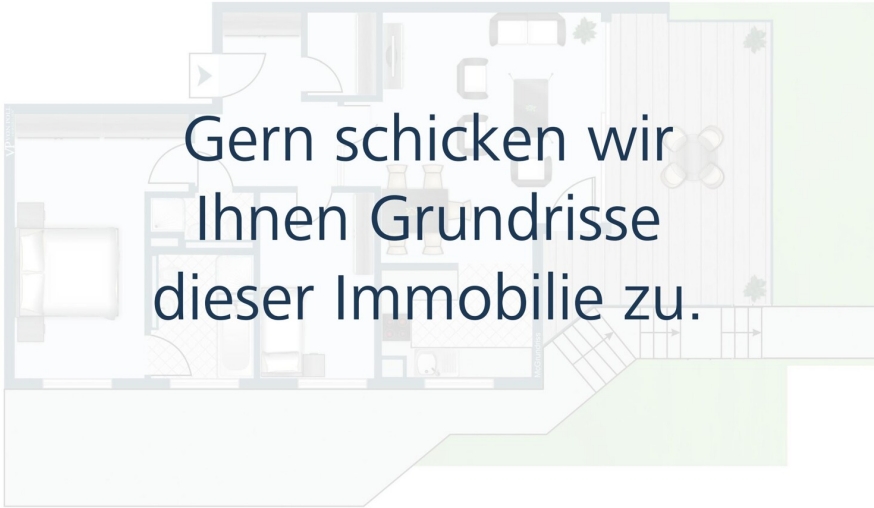
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach**

# Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

**Objektnummer: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach**

# Die Immobilie

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**

Shop Bad Homburg
Louisenstraße 148c | 61348 Bad Homburg
bad.homburg@von-poll.com

**T.: 06171 - 88 75 70**

Shop Oberursel
Holzweg 7 | 61440 Oberursel
oberursel@von-poll.com

**Objektnummer: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach**

# Ein erster Eindruck

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 Garderobeneinbauschrank 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.

**Objektnummer: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach**

# Ausstattung und Details

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

**Objektnummer: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach**

# Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach**

# Weitere Informationen

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.

**Objektnummer: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe
Tel.: +49 6172 - 680 980
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com