

Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

VON POLL - BAD HOMBURG: Stylish Doppelhaushälfte in familienfreundlicher Lage

Property ID: 25002074



PURCHASE PRICE: 879.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 146 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 201 m²

Property ID: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

At a glance

Property ID	25002074
Living Space	ca. 146 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2022
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	879.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 46 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen

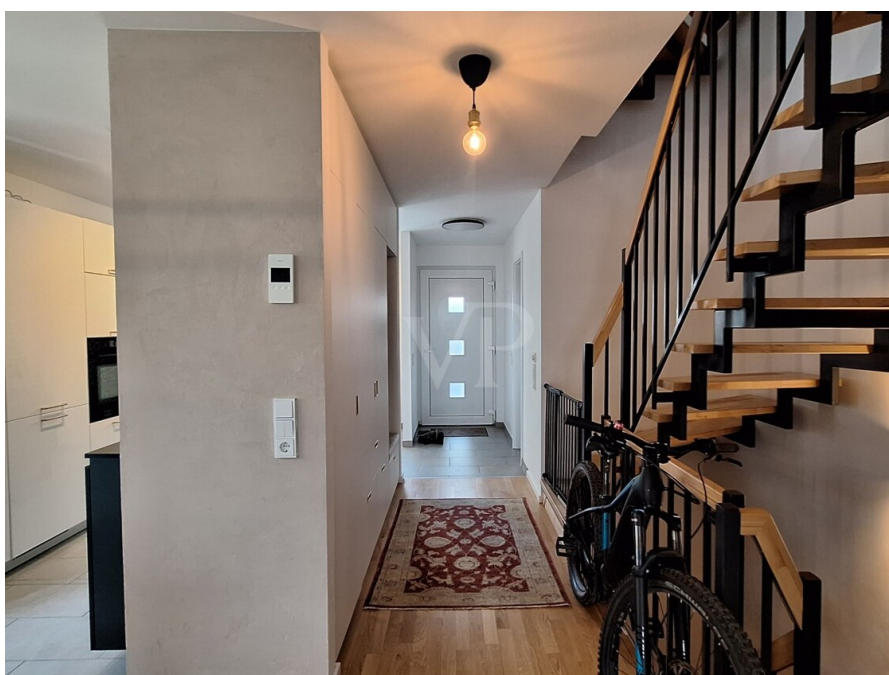
Property ID: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Fossil CHP	Final Energy Demand	64.20 kWh/m²a
Energy certificate valid until	19.05.2030	Energy efficiency class	B
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	2020

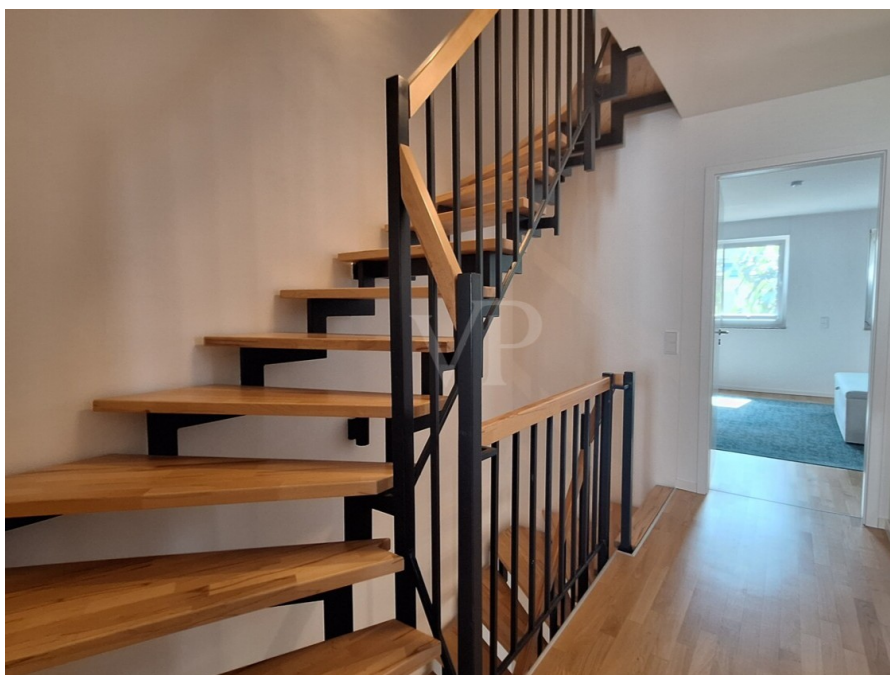
Property ID: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

The property



Property ID: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

The property



Property ID: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

The property



Property ID: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

The property



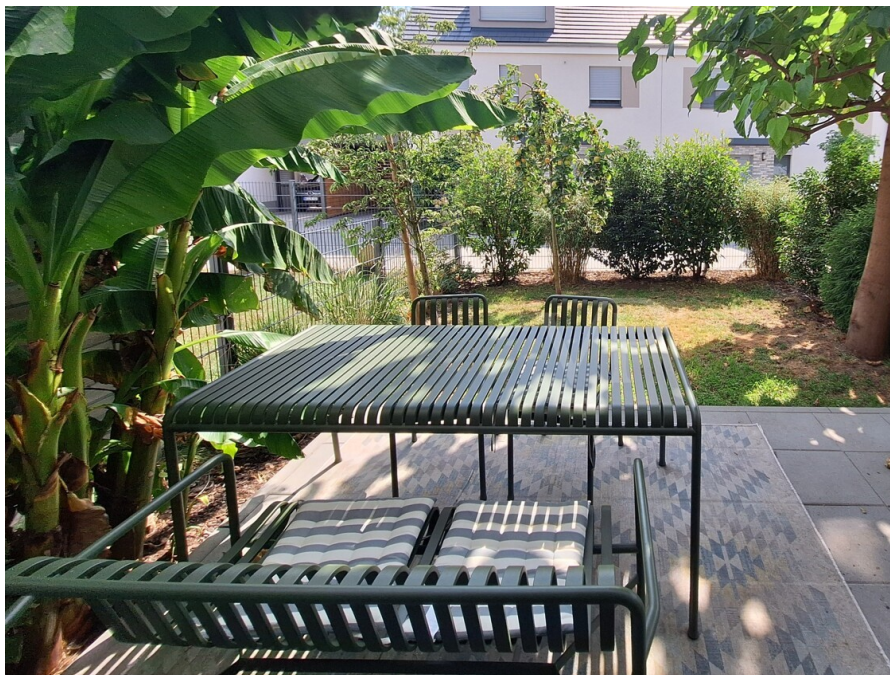
Property ID: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

The property



Property ID: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

Property ID: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

The property

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

Property ID: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

The property



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Property ID: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

A first impression

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.

Property ID: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Details of amenities

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

Property ID: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

All about the location

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.

Property ID: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Other information

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.

Property ID: 25002074 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe

Tel.: +49 6172 - 680 980

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com