Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

VON POLL - BAD HOMBURG: Luxussaniertes, barrierearmes Familienhaus mit Aufzug und Garage

Property ID: 24002096

PURCHASE PRICE: 2.400.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 247 m^2 • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 1.050 m^2

Property ID: 24002096 - 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: 24002096 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

At a glance

Property ID	24002096
Living Space	ca. 247 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1965
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	2.400.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 147 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 24002096 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	03.01.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	99.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1965

Property ID: 24002096 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

The property

Property ID: 24002096 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

The property

Property ID: 24002096 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

The property

Property ID: 24002096 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

The property

Property ID: 24002096 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

The property

Property ID: 24002096 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

The property

Property ID: 24002096 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

The property

Property ID: 24002096 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

The property

Property ID: 24002096 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

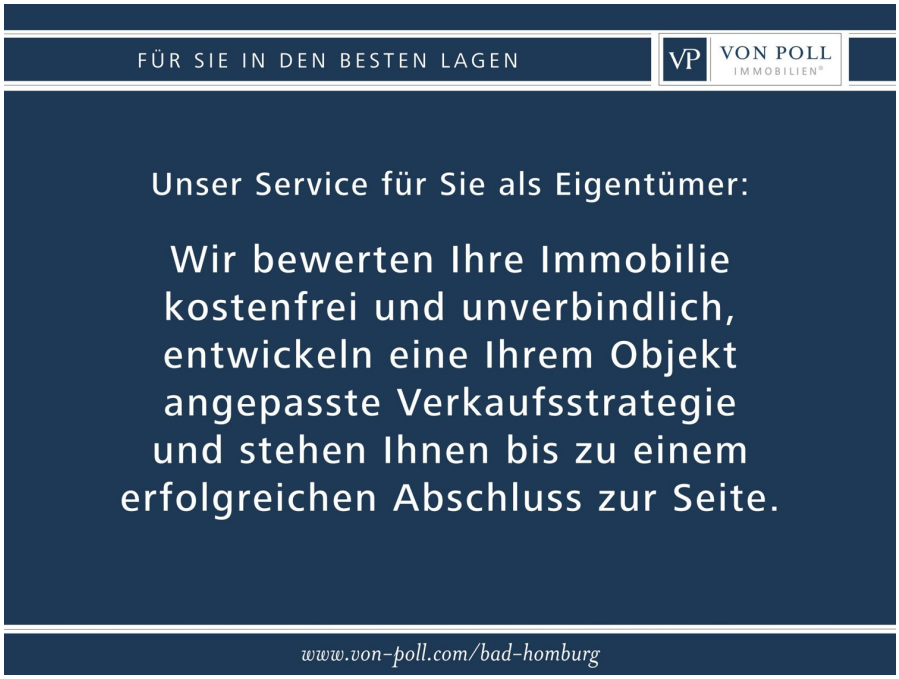
The property

Property ID: 24002096 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

The property

Property ID: 24002096 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

The property



Property ID: 24002096 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

The property

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

VON POLL IMMOBILIEN

Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Property ID: 24002096 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

A first impression

Dieses großzügige, freistehende Haus wurde 1965 erbaut und zwischen 2020 und 2024 umfassend kernsaniert, ausgebaut und aufgestockt. Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet in Naturnähe und eignet sich hervorragend für eine größere Familie oder das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach. Durch einen integrierten Aufzug, der alle Etagen miteinander verbindet, ist das Haus zudem seniorengerecht und barrierearm gestaltet.

Mit einer Wohnfläche von ca. 248 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 1.050 m² bietet die Immobilie sechs geräumige Zimmer, darunter bis zu fünf Schlafzimmer, und drei modern ausgestattete Bäder. Die Raumaufteilung ist durchdacht und flexibel – auch die Nutzung einer Einliegerwohnung ist möglich. Besonders hervorzuheben sind die fünf großzügigen Balkon- und Terrassenflächen, die Ihnen ausreichend Platz für erholsame Momente im Freien bieten. Ein direkter Zugang in den großen Garten sowie eine weitere Terrasse im Gartenbereich wurde ebenfalls geplant, sodass sich vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten ergeben.

Die Immobilie überzeugt durch ihre gehobene Ausstattung und zahlreiche liebevoll umgesetzte Details. Es wurden hochwertige Böden aus Naturstein, Parkett und Fliesen verlegt, die den Wohnräumen eine ansprechende Atmosphäre verleihen. Ein Kamin sowie eine zusätzlich integrierte Küchenhexe mit wasserführender Heizfunktion sorgen für Behaglichkeit. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Zentralheizung und Fußbodenheizung, die ein gleichmäßiges Raumklima schaffen. Durch den Festbrennstoff-Küchenofen kann auch auf Gas vollständig verzichtet werden.

Diese großzügige Gestaltung wird durch eine große Terrasse auf der Garage zusätzlich hervorgehoben. Die umfassende Kernsanierung, die bis 2024 erfolgte, umfasste alle relevanten Gebäudebereiche und hebt die Immobilie auf einen zeitgemäßen technischen und ästhetischen Stand. Der große Garten lädt zu vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten ein, sei es für Familienaktivitäten, Gartenliebhaber oder ruhige Abende im Grünen. Gleichzeitig liegt das Objekt in einem naturnahen Wohngebiet mit einer angenehm ruhigen Umgebung, die viele Annehmlichkeiten bietet.
Dieses Haus ist ideal für all jene, die großzügiges Wohnen in einer gut durchdachten Immobilie mit moderner Ausstattung und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten suchen. Die umfangreichen Sanierungsarbeiten gewährleisten eine hohe Wohnqualität, und die zukunftsorientierte Ausstattung schafft den perfekten Rahmen für ein modernes Leben. Zwei geräumige Garagenplätze sowie diverse Stellplätze im Hof ergänzen die

hervorragende Ausstattung.
Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin, um sich selbst von diesem einzigartigen Angebot zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Property ID: 24002096 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Details of amenities

- bis zu 5 Schlafzimmer auch mit Einliegerwohnung möglich
- Verglaster Aufzug vom Keller bis in das 2. OG über 4 Etagen
- hochwertige Außenjalousien zur individuellen Lichteinfall-Steuerung
- 3 Bäder
- Holzherd wasserführend zur Heizungsunterstützung von Greithwald
- hochwertige Böden aus Naturstein, Parkett
- Kamin mit dreiseitiger, hochschiebbarer Keramik-Verglasung und Schamott-Platten
- Fußbodenheizung und Belüftungssystem mit Wärmetauscher
- LAN-Verkabelung und Funk-System der Haustechnik
- 2 geräumige Garagenplätze
- große Terrasse auf der TG
- Zugang und weitere Terrasse in den Garten geplant
- diverse Nutz- und Kellerräume

Property ID: 24002096 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

All about the location

Direkt fußläufig vom Haus entfernt, sind ein Nahkauf, Bäckerei, Post, Friseur, Kindergarten, Grundschule, Bibliothek, Tankstelle, diverse Sportvereine und Hausarzt sowie mehrere Restaurants zu erreichen. 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.

Property ID: 24002096 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 99.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Property ID: 24002096 - 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