

Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Geräumiges Zweifamilienhaus in ruhiger Ortsandlage

????????? ??????????: 24002025



???? ??????: 795.000 EUR • ??????????: ca. 213 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 1.001 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24002025 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ???????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 24002025 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

?? ??? ??????

|                     |                                    |                     |                                                                                        |
|---------------------|------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????  | 24002025                           | ????? ??????        | 795.000 EUR                                                                            |
| ???????????         | ca. 213 m²                         | ???????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises. |
| ?????????           | 6                                  |                     |                                                                                        |
| ?????????? ???      | 2                                  |                     |                                                                                        |
| ??????????          |                                    |                     |                                                                                        |
| ??????????          | 2                                  | ????? ????????????  | 2020                                                                                   |
| ????? ????????????  | 1956                               | ?????????           | ???????                                                                                |
|                     |                                    | ???????????         |                                                                                        |
| ?????? ???????????? | 2 x ????????????                   | ??????????????????? | ca. 120 m²                                                                             |
|                     | ????? ????????????,<br>1 x ??????? | ?????               |                                                                                        |
|                     |                                    | ???????             | ?????????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????, ??????????                       |

??????? ?????????: 24002025 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

?????????????? ???????????

|                                                |                       |                                                                           |                |
|------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                       | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                          | BEDARF         |
| ???? ???????????                               | ????                  | ??????? ???????<br>???????????                                            | 161.00 kWh/m²a |
| ???????????<br>?????????????????<br>??????? ?? | 21.12.2033            | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                 | F              |
| ???? ???????????                               | ????                  | ???? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>???????????<br>????????????????? | 1956           |

??????? ?????????: 24002025 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

?? ????????



??????? ?????????: 24002025 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

?? ????????



??????? ?????????: 24002025 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

?? ????????



??????? ?????????: 24002025 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

??????? ?????????: 24002025 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

?? ????????

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](http://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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
[oberursel@von-poll.com](mailto:oberursel@von-poll.com)

??????? ?????????: 24002025 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

?? ????????



## 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)

??????? ?????????: 24002025 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## ??? ?????? ?????????

Das freistehende Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 213 m<sup>2</sup> liegt in gefragter Feldrandlage und bietet individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Ob Mehrgenerationenwohnen, Vermietung oder Zusammenlegung der beiden Wohneinheiten zu einem großzügigen Einfamilienhaus – diese Immobilie in attraktiver Lage bietet Raum für vielseitige Wohnkonzepte.

Das 1956 in Massivbauweise errichtete Zweifamilienhaus wurde 1974 erweitert. Der solide Allgemeinzustand der Immobilie ist das Ergebnis fortlaufender Modernisierungsmaßnahmen: So wurde das Dach 1998 mit Schiefer neu eingedeckt und die Balkone 2016 erneuert. Für ein zeitgemäßes Wohnambiente ist eine Neugestaltung der Innenausstattung nach persönlichem Anspruch erforderlich.

Das Haus verfügt über insgesamt acht Zimmer, zwei Bäder, zwei Küchen und neuwertige Balkonflächen. Das ca. 110 m<sup>2</sup> große Erdgeschoss ist aufgeteilt in drei Zimmer, ein Tageslichtbad und einen ca. 37 m<sup>2</sup> großen Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fensterflächen und Zugang zur Terrasse. Die Raumaufteilung im Obergeschoss entspricht der im Erdgeschoss, wobei der Wohnbereich mit Kamin aufgrund der Raumhöhe bis zum Dachgiebel ein exklusives Wohnambiente schafft.

Im Untergeschoss befinden sich auf einer Nutzfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> ein Hauswirtschaftsraum, ein Heizungsraum mit einer Ölheizung aus dem Jahr 2020 sowie fünf weitere Räumlichkeiten, die als Lager- oder Staufläche genutzt werden können.

Eine ca. 31 m<sup>2</sup> große Garage mit Hauszugang und Werkstattbereich vervollständigt das besondere Immobilienangebot in erstklassiger Lage zu einem Gesamtpreis, der unter dem örtlichen Bodenrichtwert liegt.

??????? ?????????: 24002025 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 24002025 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.12.2033.

Endenergiebedarf beträgt 161.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 24002025 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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