Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

VON POLL - BAD HOMBURG: Erweiterungsfähiges Einfamilienhaus in zentraler Lage

VP azonosító: 25002011

VÉTELÁR: 895.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 101,37 m^2 • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 528 m^2

VP azonosító: 25002011 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25002011 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

Áttekintés

VP azonosító	25002011
Hasznos lakótér	ca. 101,37 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálószobák	2
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1961
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	3 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	895.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2022
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszerusített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 48 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25002011 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	27.09.2031
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	150.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1961

VP azonosító: 25002011 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

Az ingatlan

VP azonosító: 25002011 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

Az ingatlan

VP azonosító: 25002011 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

Az ingatlan

VP azonosító: 25002011 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

Az ingatlan

VP azonosító: 25002011 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

Az ingatlan

VP azonosító: 25002011 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

VP azonosító: 25002011 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

Az ingatlan

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

VP azonosító: 25002011 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

Az ingatlan

VP azonosító: 25002011 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

Az elso benyomás

Zum Verkauf steht dieses charmante und modernisierte Einfamilienhaus in Bad Homburg, Stadtteil Ober-Eschbach.

Die Immobilie, die ursprünglich 1961 erbaut wurde, wurde 1997 umfassend saniert und seitdem regelmäßig modernisiert, zuletzt im Jahr 2022. Auf einer Wohnfläche von circa 101 m² bietet diese Immobilie viel Komfort und Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten . Insgesamt verfügt die Immobilie über vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, ein kleineres Zimmer und ein Badezimmer. Die Raumaufteilung ist ideal für Paare oder kleine Familien.
Das Grundstück erstreckt sich über großzügige 528 m² und bietet diverse Möglichkeiten für Aufenthalte im Freien. Eine große Süd/West-Terrasse ist der perfekte Ort, um sonnige Tage zu genießen. Der gepflegte Garten lädt zum Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für gärtnerische Gestaltungswünsche. Ein geräumiges Holzgartenhaus ergänzt das Außenangebot und schafft zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte oder als Hobbyraum.

Im Innenbereich überzeugt das Haus durch seine moderne Ausstattung. In den Wohn- und Schlafbereichen wurde 2021 Laminatboden verlegt, welcher im gesamten Obergeschoss 2022 ergänzt wurde. Die Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche versehen, die alle wichtigen Geräte beinhaltet und auf einem gefliesten Boden errichtet ist. Ein weiteres Highlight ist der drehbare Kamin im Wohn-/Esszimmer, der für eine angenehme Atmosphäre in den kühleren Monaten sorgt. Das Badezimmer wurde 2019 mit einer modernen Walk-In Dusche und einem neuen WC mit Spülkasten ausgestattet und bietet somit zeitgemäßen Komfort.

Zusätzlicher Stauraum findet sich im Keller, der nicht nur gefliest ist, sondern auch über einen eingebauten Tresor verfügt. Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage und drei zusätzliche Stellplätze zur Verfügung. Das elektrisch betriebene Tor und das komplett eingefriedete Grundstück bieten zusätzliche Sicherheit und Privatsphäre.

Das Haus bietet zudem Ausbaupotenzial im Dachgeschoss, welches gedämmt ist und alle notwendigen Anschlüsse bereitstellt. Diese Möglichkeit gibt zukünftigen Eigentümern die Flexibilität, zusätzlichen Wohnraum nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Durch die regelmäßigen Modernisierungen, einschließlich der Erneuerung der Abwasserleitungen im Jahr 2022, präsentiert sich das Haus in einem einladenden und gepflegten Zustand und ist bereit für den Einzug.

Eine Besichtigung lohnt sich, um das Potenzial dieser Immobilie in einer der nachgefragtesten Lagen Bad Homburgs zu erleben.

VP azonosító: 25002011 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

Részletes felszereltség

- Laminatboden in den Wohn- und Schlafbereichen
- Gefliester Eingangsbereich, Bäder- und Küchenboden
- Einbauküche mit allen Geräten
- Drehbarer Kamin im Wohn-/Esszimmer
- Doppelisolierverglasung mit elektrischen Rollläden
- Gefliester Keller
- Tresor im Keller
- Gefriedetes Grundstück
- Elektrisches Tor
- Großer Hof
- Großes Gartenhaus
- Doppelgarage

Sanierungs- / Modernisierungsarbeiten im Detail:
1997: Totalsanierung (Strom, Wasser, Fenster, Innentüren, Haustür, Fliesen, Heizung, Bad und EBK)
1998: Doppelgaragen und 2 Stellplätze
1999: Dach gedämmt
2000: Anlegung einer großen Terrasse
2003: Neues Gartenhaus
2005: Neu verputzt und gestrichen, Dach neu gedeckt und Schornstein verkleidet
2006: Balkon erneuert und neues Geländer
2010: Keller komplett gefliest und Einbau kleine Badewanne
2012: Neubau Hof mit neuem Zaun & Toren und Vorgarten
2012: Sichtschutz mit hochwertigen Palisaden im hinteren Garten
2015: Einbau Kamin im WZ
2019: Bad: neue Walk-In Dusche und WC mit Spülkasten
2021/2022: Neuer Laminatboden
2022: Sanierung aller Abwasserleitungen

VP azonosító: 25002011 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25002011 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.9.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 150.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

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.

VP azonosító: 25002011 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Stefan Koch

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

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com