

Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

# VON POLL - BAD HOMBURG: Ikonische Architektenvilla im Bauhausstil - Ellerhöhe

Número da propriedade: 25002030



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

PREÇO DE COMPRA: 2.500.000 EUR • ÁREA: ca. 197 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 899 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25002030                                             |
| Área                   | ca. 197 m²                                           |
| Quartos                | 5                                                    |
| Quartos                | 4                                                    |
| Casas de banho         | 3                                                    |
| Ano de construção      | 1971                                                 |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 2.500.000 EUR                                                             |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 199 m²                                                                |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda               |

Número da propriedade: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Dados energéticos

|                                   |                               |                                                          |                          |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | ELECTRICITY                   | Procura final de energia                                 | 171.60 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 16.04.2035                    | Classificação energética                                 | F                        |
| Aquecimento                       | Elétrico                      | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1971                     |



Número da propriedade: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

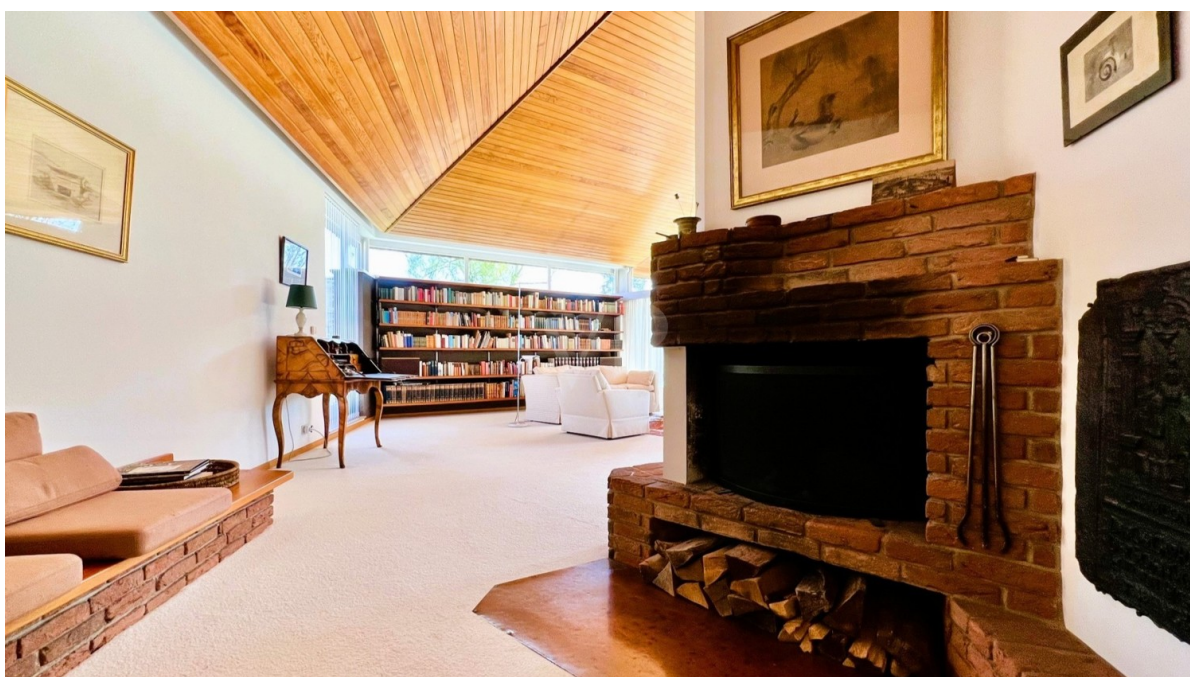
## O imóvel





Número da propriedade: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

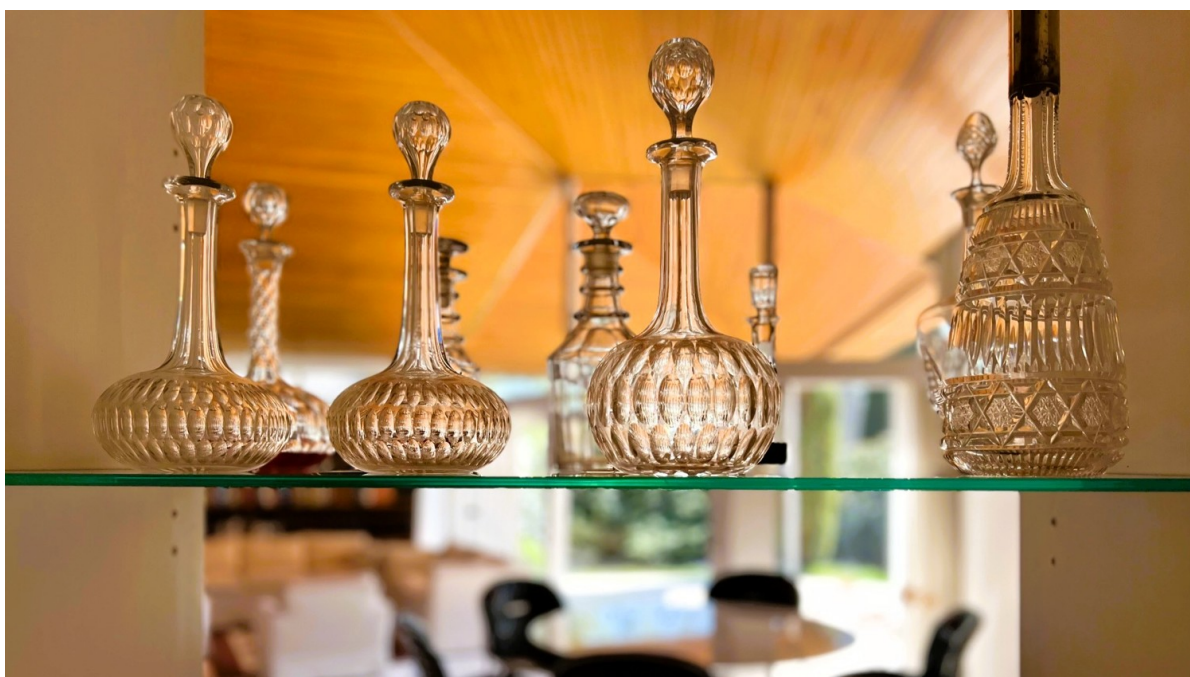
## O imóvel





Número da propriedade: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

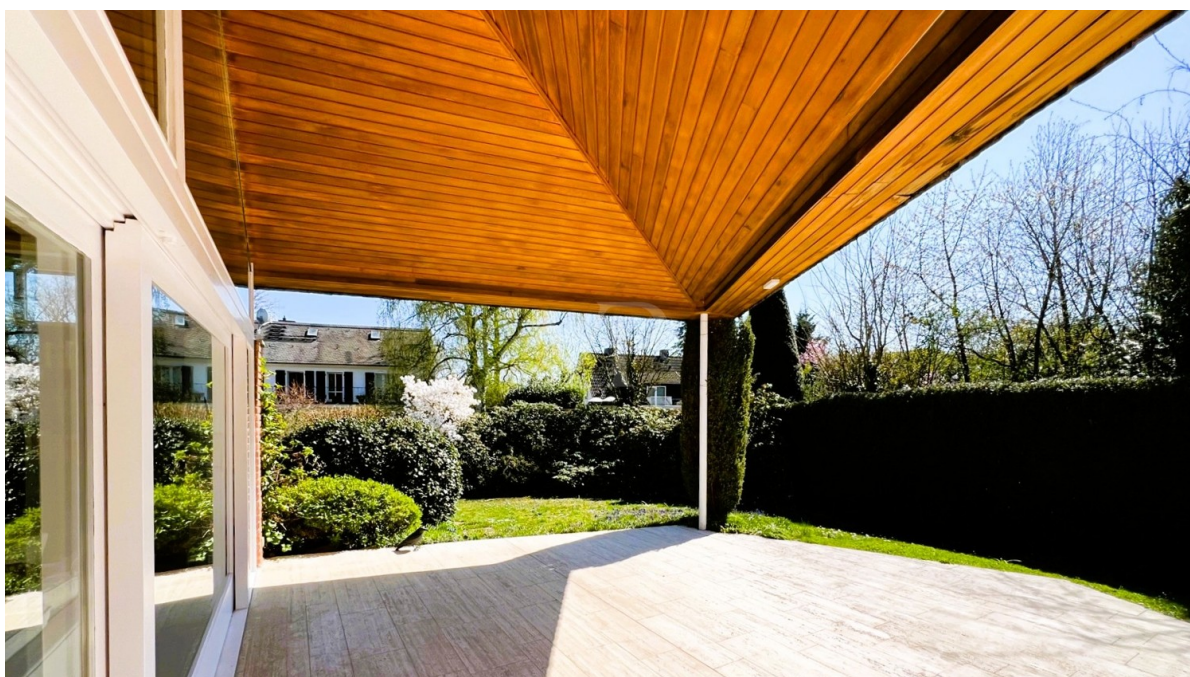
## O imóvel





Número da propriedade: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## O imóvel





Número da propriedade: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## O imóvel





Número da propriedade: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## O imóvel





Número da propriedade: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



Número da propriedade: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## O imóvel

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)

Número da propriedade: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## O imóvel



### 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)



**Número da propriedade: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg**

## Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In einer der begehrtesten Lagen Bad Homburgs, der malerischen Ellerhöhe, erwartet Sie eine einzigartige Architektenvilla, die durch ihre durchdachte Funktionalität und ein stilvolles Design (ähnlich Bauhaus) besticht.

Das großzügig geschnittene Grundstück liegt in fußläufiger Entfernung zu einem der schönsten Naherholungsgebiete der Stadt, umgeben von weitläufigen Wiesen und idyllischen Pferdeweiden. Die Innenstadt, der Bahnhof und der Kurpark sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, während Schulen und Gymnasien nur eine kurze Fahrradtour entfernt sind. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Erholung!

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem hellen, einladenden Eingangsbereich empfangen, der mit elegantem, hellem Naturstein gestaltet ist. Praktische, deckenhohe Einbauten für Ihre Garderobe sorgen für Ordnung und Stil. Der Flur führt Sie in eine funktionale Küche, während der fantastische Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses bildet. Mit bis in den First geöffneten Decken, bodentiefen Fenstern, die den Blick allseits auf die Terrasse und den Garten freigeben, sowie einem gemütlichen Kaminbereich, entsteht ein einzigartiges Ambiente. Wohn- und Essbereiche gehen nahtlos ineinander über und bieten einen herrlichen Ausblick in den parkartig angelegten Garten – ein kleines Paradies für Familien. Die großzügige Terrasse lädt dazu ein, die Sonne zu genießen. Der Balkon vor den Schlafzimmern liegt wie ein Logenplatz über dem Garten und bildet einen entspannten Rückzugsort. Sowohl Sonne als auch lichten Schatten bietet ein Freisitz unter einem Obstbaum im Rasen!

Im Untergeschoss finden Sie ein geräumiges wohnlich ausgebautes Gästezimmer sowie ein Bad, ideal für Übernachtungsgäste. Das Haus ist voll unterkellert und bietet viel Platz für hauswirtschaftliche Nutzungen, Technik und Heizung (Elektroheizung, Fußbodenheizung), als Werkstatt, Weinkeller oder Stauraum – ein besonders großer Raum mit Tageslicht ist ideal als Spielzimmer, Hobbyraum oder Fitnessraum geeignet.

Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Zeitgemäße Gestaltungsmöglichkeiten (Baujahr 1971) würden sich anbieten um der Villa wieder angemessenen Glanz zu verleihen. Dabei können Sie Ihren persönlichen Geschmack einbringen und eigene Vorstellungen verwirklichen. Alternativ könnte auch eine Neubebauung in Betracht gezogen werden. Dazu weist der rechtskräftige Bebauungsplan 102 1V folgende Ausnutzung aus: reines Wohngebiet, offene Bauweise

mit maximal zwei Wohneinheiten, einem Vollgeschoss und Dach, die Grundflächenzahl lautet 0,2.

Dieses besondere Immobilienangebot richtet sich an Familien und Paare, die ein Faible für außergewöhnliches Design haben und Funktionalität schätzen. Nutzen Sie die seltene Gelegenheit und lassen Sie sich von dieser großartigen Villa an der Ellerhöhe begeistern und entdecken Sie dabei Ihr neues Zuhause!



Número da propriedade: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Detalhes do equipamento

- Aussergewöhnliche Architektur,
- Vollunterkellert
- Großzügige Raumaufteilung im Wohn- und Essbereich mit bis ins Dach geöffneten Decken
- Bodentiefe Fenster
- Rollläden
- Kamin zur Holzbeheizung mit gemauertem Sitzbereich
- Heller Natursteinbelag im Eingangsbereich
- Eingewachsener Garten in Südausrichtung
- Große überdachte Terrasse
- Überdachter Balkon
- Freisitz im Garten
- Wohnlich ausgebaute Räume im Untergeschoss: Gästebereich, Bad, Hobbyraum
- Elektroheizung aus dem Baujahr
- Fußbodenheizung (überall außer in den reinen Kellerräumen)
- Garage (für einen PKW)
- Stellplatz vor Garage

Número da propriedade: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Tudo sobre a localização

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.



Número da propriedade: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 171.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

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.

Número da propriedade: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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