

Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

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

CODICE OGGETTO: 25002030



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

PREZZO D'ACQUISTO: 2.500.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 197 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 899 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg**

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25002030                             |
| Superficie netta    | ca. 197 m²                           |
| Vani                | 5                                    |
| Camere da letto     | 4                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 1971                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 2.500.000 EUR                                                             |
| Casa                   | Villa                                                                     |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 199 m²                                                                |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone       |

CODICE OGGETTO: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | ELECTRICITY |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 16.04.2035  |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico   |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 171.60 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | F                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1971                |

CODICE OGGETTO: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## La proprietà



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)

CODICE OGGETTO: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## La proprietà

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)

CODICE OGGETTO: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## La proprietà



### 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)

**CODICE OGGETTO: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg**

## Una prima impressione

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!

**CODICE OGGETTO: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg**

## Dettagli dei servizi

- Aussergewöhnliche Architektur,
- Vollunterkellert
- Großzügige Raumaufteilung im Wohn- und Essbereich mit bis ins Dach geöffneten Decken
- Bodentiefe Fenster
- Rollläden
- Kamin zur Holzbefuerung 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

**CODICE OGGETTO: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 171.60 kwh/(m²\*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.

**CODICE OGGETTO: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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