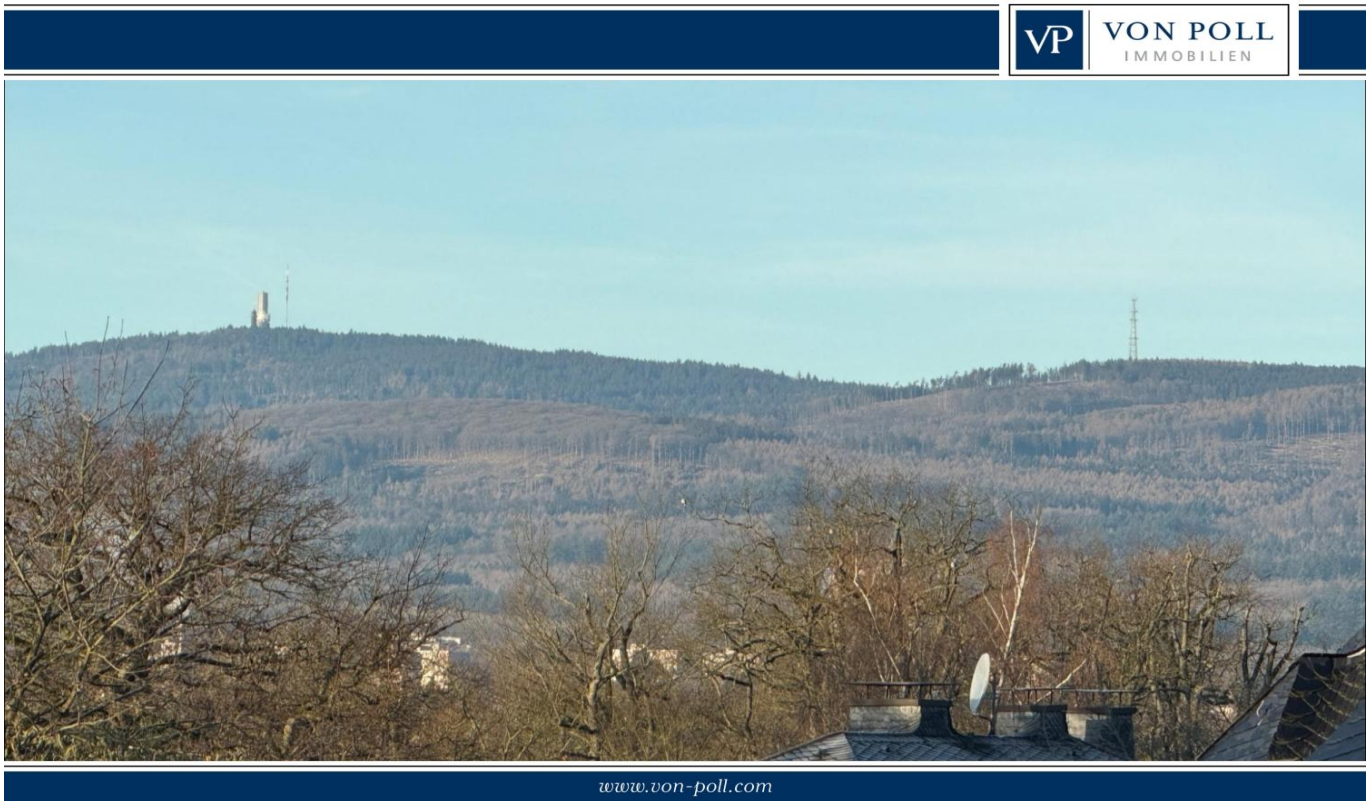
Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

VON POLL - BAD HOMBURG: Wohnetage in bester Hardtwaldtlage

Property ID: 25002047



PURCHASE PRICE: 789.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 110,64 m² • **ROOMS:** 3

Property ID: 25002047 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25002047 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

At a glance

Property ID	25002047
Living Space	ca. 110,64 m²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1974

Purchase Price	789.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Usable Space	ca. 19 m²
Equipment	Balcony

Property ID: 25002047 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

Energy Data

Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	04.12.2034

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	118.49 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1974

Property ID: 25002047 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

The property

Property ID: 25002047 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

The property

Property ID: 25002047 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

The property

Property ID: 25002047 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

The property

Property ID: 25002047 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

The property

Property ID: 25002047 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

Property ID: 25002047 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

The property

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

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024
Top-Makler Bad Homburg
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler
GÜLTIG BIS: 10/25

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

Property ID: 25002047 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

The property

Property ID: 25002047 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

A first impression

Willkommen zu Ihrer neuen Wohnung in bester Hardtwaldlage, die mit einer großzügigen Wohnfläche von circa 110 m² in einem gepflegten Haus aus dem Jahr 1974 überzeugen kann. Diese Wohnung bietet eine ansprechende Raumaufteilung und einige bemerkenswerte Details, die ideal auf die Bedürfnisse von Paaren oder kleinen Familien abgestimmt sind. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen einladenden Eingangsbereich, der direkt in den offenen Wohn-, Koch- und Essbereich führt. Dieser zentrale Raum der Wohnung ist lichtdurchflutet und schafft eine freundliche Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt. Die gut durchdachte Anordnung des Kochbereichs ermöglicht effiziente Arbeitsabläufe und wurde mit modernen Geräten ausgestattet, wodurch das Kochen zum Vergnügen wird. Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Räume, darunter zwei Schlafzimmer. Beide Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für entsprechende Möblierung und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Sie sind so konzipiert, dass sie Ruhe und Komfort bieten, was für eine angenehme Nachtruhe sorgt. Der zusätzliche Raum kann flexibel genutzt werden, sei es als Homeoffice, Bibliothek oder Hobbyraum. Das Badezimmer wurde hochwertig und modern renoviert und bietet eine elegante Ausstattung. Mit einer modernen Badewanne, hochwertigen Armaturen und stilvollen Fliesen gestaltet, reflektiert das Badezimmer sowohl Funktionalität als auch zeitgemäße Ästhetik. Besonders hervorzuheben ist die intelligente Raumnutzung der Wohnung, die sowohl praktischen Nutzen als auch Wohnkomfort bietet. Die Wohnanlage, in der sich diese Einheit befindet, wurde umfassend instand gehalten, sodass sie einen gepflegten Eindruck hinterlässt. In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Modernisierungen vorgenommen, die den Ansprüchen einer modernen Lebensweise gerecht werden. Die unmittelbare Umgebung der Wohnung bietet eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Kindergärten sind gut erreichbar. Öffentliche Verkehrsanbindungen sind ebenfalls vorhanden, was sowohl den Weg zur Arbeit als auch Freizeitaktivitäten in der Umgebung erleichtert. Ein weiterer Vorteil ist die vorhandene Parkmöglichkeit, die Ihnen und Ihren Gästen ein komfortables Parken ermöglicht. Zudem stehen den Bewohnern der Anlage gemeinschaftliche Grünflächen zur Verfügung, die Entspannung und soziale Interaktion im Freien erlauben. Zusammengefasst bietet diese Wohnung das ideale Umfeld für ein zeitgemäßes und komfortables Wohnen im Hardtwald. Ihre durchdachte Aufteilung und die moderne Ausstattung, kombiniert mit der praktischen Lage, machen sie zu einer attraktiven Wahl für zukünftige Bewohner. Wenn Sie Interesse an einer Besichtigung haben oder mehr Informationen wünschen, stehen wir Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns, um einen Termin zu vereinbaren und sich selbst einen Eindruck von dieser ansprechenden Wohnmöglichkeit zu verschaffen. Die Wohnung ist derzeit

vermietet.

Property ID: 25002047 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

Details of amenities

- Einbauküche
- Parkettboden
- Garage
- teilweise elektrische Rollläden
- Abstellraum im Untergeschoss
- Gäste-WC

Property ID: 25002047 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

All about the location

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: 25002047 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 118.49 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Property ID: 25002047 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

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 Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com