

Bad Homburg vor der Höhe / Gonzenheim – Gonzenheim

## VON POLL - BAD HOMBURG: Zentrumsnahe 4,5 Zimmer Wohnung mit Loggia und Weitblick

CODICE OGGETTO: 25002069



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

PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5

CODICE OGGETTO: 25002069 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Gonzenheim – Gonzenheim

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

CODICE OGGETTO: 25002069 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Gonzenheim – Gonzenheim

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25002069                 |
| Superficie netta    | ca. 110 m <sup>2</sup>   |
| Piano               | 6                        |
| Vani                | 4.5                      |
| Camere da letto     | 3                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 1972                     |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio interrato |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 449.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2023                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 7 m <sup>2</sup>                                                      |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone                            |

CODICE OGGETTO: 25002069 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Gonzenheim – Gonzenheim

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 17.10.2028           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 146.00 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1972                                |

CODICE OGGETTO: 25002069 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Gonzenheim – Gonzenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002069 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Gonzenheim – Gonzenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002069 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Gonzenheim – Gonzenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002069 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Gonzenheim – Gonzenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002069 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Gonzenheim – Gonzenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002069 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Gonzenheim – Gonzenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002069 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Gonzenheim – Gonzenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002069 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Gonzenheim – Gonzenheim

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

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)

CODICE OGGETTO: 25002069 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Gonzenheim – Gonzenheim

## La proprietà



### 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



### 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: 25002069 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Gonzenheim – Gonzenheim**

## Una prima impressione

Diese gepflegte und geräumige 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 6. Obergeschoss eines im Jahr 1972 errichteten Mehrparteienhauses. Mit einer Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> bietet sie durchdachten Raum für unterschiedlichste Lebensentwürfe – sowohl für Paare als auch für Familien oder für Menschen, die Wert auf großzügiges Wohnen legen.

Der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Loggia bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Eine vorhandene Markise sorgt an sonnigen Tagen für angenehme Beschattung. Direkt an die Diele schließt sich der Essbereich an, der fließend in die separate Küche übergeht. Ein angrenzender Abstellraum bietet dabei praktischen Stauraum im Alltag.

Drei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Das innenliegende Wannen-/Duschbad, ein separates WC sowie ein zweiter Abstellraum sorgen für zusätzlichen Komfort. Die klare Raumaufteilung mit zwei Flurbereichen schafft Struktur und ein angenehmes Wohngefühl.

Die Wohnung überzeugt mit einer soliden, gepflegten Ausstattung, die alle Anforderungen des modernen Wohnens erfüllt. Die Fenster wurden zwischen 2005 und 2020 sukzessive modernisiert. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage, die für gleichmäßige Wärme in allen Räumen sorgt. Das Dach des Gebäudes wurde bereits im Jahr 2014 umfassend erneuert – größere Maßnahmen sind in diesem Bereich daher in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.

Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum, und ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum steht ebenfalls zur Verfügung. Für Ihren Pkw befinden sich in der näheren Umgebung ausreichend Stellplatzmöglichkeiten.

Die Wohnung liegt in zentraler, gut angebundener Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel sowie Schulen und Kindergärten befinden sich im nahen Umfeld – so lassen sich sowohl alltägliche Erledigungen als auch Freizeitaktivitäten bequem umsetzen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich persönlich von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen.

CODICE OGGETTO: 25002069 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Gonzenheim – Gonzenheim

## Dettagli dei servizi

- Parkettboden in den Wohn- und Schlafbereichen
- Travertin Boden im Flurbereich
- Kunststofffenster mit Insektenschutz
- Elektrische Rollläden
- Einbauküche
- Markise
- Ölheizung

**CODICE OGGETTO: 25002069 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Gonzenheim – Gonzenheim**

## 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, sowie ein 9- und 16-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: 25002069 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Gonzenheim – Gonzenheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.10.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 146.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
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 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: 25002069 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe / Gonzenheim – Gonzenheim

## 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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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