

Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

VON POLL - BAD HOMBURG: Wohnetage in bester Hardtwaldtlage

CODICE OGGETTO: 25002047



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 789.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110,64 m² • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 25002047 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – 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: 25002047 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25002047
Superficie netta	ca. 110,64 m ²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1974

Prezzo d'acquisto	789.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie lorda	ca. 19 m ²
Caratteristiche	Balcone

CODICE OGGETTO: 25002047 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	04.12.2034	Consumo energetico	118.49 kWh/m²a
VALIDO FINO A		Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

CODICE OGGETTO: 25002047 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002047 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002047 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002047 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002047 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002047 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

CODICE OGGETTO: 25002047 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

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



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

CODICE OGGETTO: 25002047 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

La proprietà



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

CODICE OGGETTO: 25002047 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25002047 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

Dettagli dei servizi

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

CODICE OGGETTO: 25002047 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – 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, 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: 25002047 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

Ulteriori informazioni

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 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: 25002047 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com