

Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

# VON POLL - BAD HOMBURG: Energieeffizientes Einfamilienhaus in ruhiger Lage mitten in der Stadt

Objektnummer: 24002042



KAUFPREIS: 1.058.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 637 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24002042 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24002042 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24002042	Kaufpreis	1.058.000 EUR
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2024
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	modernisiert
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 22 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1967		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24002042 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	95.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.08.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24002042 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002042 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002042 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002042 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24002042 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002042 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002042 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002042 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 24002042 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

Objektnummer: 24002042 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Ein erster Eindruck

In ruhiger und doch zentrumsnaher Lage von Bad Homburg - Gonzenheim befindet sich dieses moderne und energieeffiziente, einseitig angebaute Einfamilienhaus. Helle Räume, eine clevere Raumaufteilung, eine ausgezeichnete Ausstattung sowie großzügige Terrassen sind nur einige Argumente, die für diese besondere Immobilie sprechen. Ein besonderes Highlight ist der an die Terrasse angrenzende, großzügige und liebevoll angelegte Garten mit Gartenhaus und altem Obstbaumbestand. Der Garten mit einer nach Südosten ausgerichteten Terrasse, auf der auch ein Wintergarten errichtet werden kann, lädt besonders in den Sommermonaten zum Genießen, Entspannen und Verweilen ein. Das 1967 erbaute und 2015 kernsanierte Haus ist modern geschnitten und bietet im Erdgeschoss neben dem Eingangsbereich mit Garderobe und Gäste-WC einen sonnigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche inklusive Tresen. Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer sowie das Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne. Ein weiterer Raum, der als Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann, befindet sich im Untergeschoss des Hauses, wo auch ausreichend Stauraum und ein praktischer Hauswirtschaftsraum zur Verfügung stehen. Durch die durchdachte Raumaufteilung bietet das Haus somit viel Platz für die ganze Familie und bietet zusätzlich die Möglichkeit, ein Home-Office oder Gästebereich zu realisieren. Eine PKW-Einzelgarage, die derzeit mit einem neuen elektrischen Tor ausgestattet wird, sowie ein Stellplatz im Freien befinden sich direkt neben dem Haus. Sollte die jetzige Wohnfläche zum Wohnen und Leben nicht ausreichen, ist eine großflächige Erweiterung auf dem Grundstück gemäß Bebauungsplan problemlos möglich. Die Kombination aus einem energieeffizienten und modernen Haus mit beeindruckendem Garten und die zentrale Lage machen den besonderen Reiz dieses Immobilienangebotes aus. Wir freuen uns, Ihnen diese Immobilie und die vielen weiteren Highlights bei einem persönlichen Besichtigungstermin präsentieren zu dürfen.

Objektnummer: 24002042 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Ausstattung und Details

- moderne Einbauküche
- Vinylparkett-, Laminat- und Fliesenböden
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- elektrische Rollläden im Erdgeschoss und Souterrain / manuelle Rollläden im Obergeschoss
- Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
- Gäste-WC
- Gasbrennwertheizung in Kombination mit Luftwärmepumpenheizung für Brauchwassererwärmung inklusive Photovoltaik-Anlage 7,28 kWp
- Klimaanlage
- 2 Terrassen
- Vollunterkellerung
- angelegter Garten mit Obstbaumbestand
- PKW-Garage mit davorliegendem PKW-Stellplatz
- Gartenhütte
- Kernsanierung im Jahr 2015

Objektnummer: 24002042 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Alles zum Standort

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.



Objektnummer: 24002042 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 95.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Objektnummer: 24002042 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Koch

---

Louisenstraße 148c Bad Homburg  
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)