

Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

# VON POLL - BAD HOMBURG: Freistehendes Einfamilienhaus mit sonnigem Garten, nahe U-Bahnstation!

Objektnummer: 24002044



KAUFPREIS: 780.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 466 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24002044 - 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: 24002044 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24002044
Wohnfläche	ca. 119 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1948
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	780.000 EUR
Haustyp	Stadthaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2005
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 62 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24002044 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	257.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.05.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24002044 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002044 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002044 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Die Immobilie



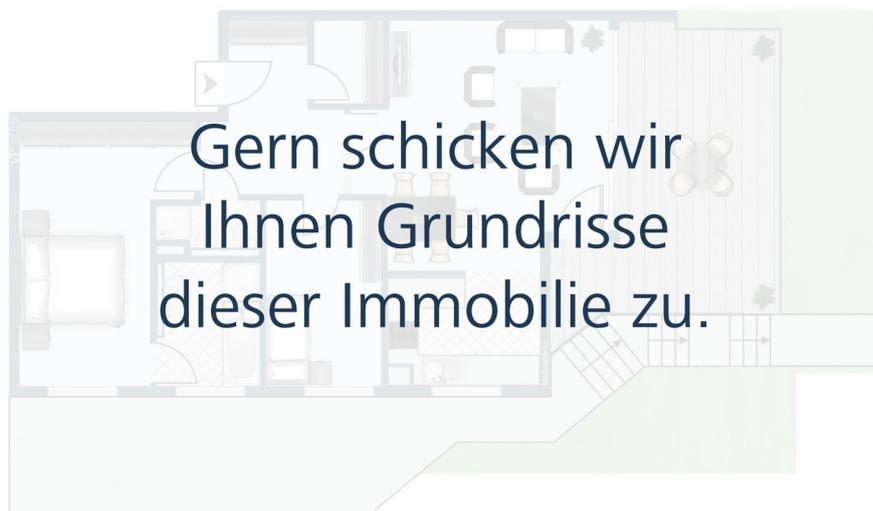
Objektnummer: 24002044 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



[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)

Objektnummer: 24002044 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2022  
Top-Makler Bad Homburg  
★★★★★  
Höchsthnote für  
von Poll Immobilien  
IM TEST: 3.094 Makler GÜLTIG BIS: 09/23

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

Objektnummer: 24002044 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Ein erster Eindruck

Das reizvolle, freistehende Einfamilienhaus in Holzständerbauweise befindet sich in einer begehrten und familienfreundlichen Lage von Bad Homburg, in Gonzenheim. Ideal für Pendler liegt das gemütliche Haus mit Satteldach fußläufig zur U-Bahnhaltestelle. Ebenfalls nur wenige Minuten zu Fuß gelangen Sie zu den Schulen und Einkaufsmöglichkeiten. Das ansprechend renovierte Haus mit zwei Wohnebenen, im Erdgeschoss und Obergeschoss, verfügt über einen herrlichen Garten mit sonniger Terrasse. Ein Gartenhaus bietet Stauraum oder Platz für Ihre Hobbies. Ein Stellplatz für Ihren PKW auf dem Grundstück ist vorhanden. Nach dem Eingangsbereich mit Garderobenraum geleitet Sie ein Flur zu der großzügigen Küche, die an den großen Wohn- und Essbereich angrenzt. Dieser später fertiggestellte Anbau erlaubt schöne Ausblicke in den herrlichen Garten und darüber hinaus in die angrenzenden Nachbargärten. Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss wurde als Damenzimmer gestaltet. Auf den Herrn wartet ein geräumiges Homeoffice. Weiterhin gibt es ein modernes Tageslichtbad mit Badewanne. Von allen Fenstern des Hauses sieht man ins Grüne. Der Garten ist abwechslungsreich und trotzdem pflegeleicht angelegt. Es gibt vor dem Haus Bereiche zum Spielen für Kinder, und auch Rückzugsorte für die Erwachsenen im hinteren Garten, zum Sonnen, Entspannen und Genießen. Im ersten Obergeschoss liegen das Elternschlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer an einem Flur. Das Haus ist unterkellert und verfügt im Untergeschoss über viel Platz zum Verstauen und für Vorräte. Räumlichkeiten für die Waschküche und die Heizung sind ebenfalls vorhanden. Durch die gute Raumaufteilung und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten ist dieses Haus besonders geeignet für Familien mit Kindern oder für Selbstständige, mit dem Wunsch nach Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Gerne zeigen wir Ihnen diese attraktive Immobilie live, bei einer Besichtigung!

Objektnummer: 24002044 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Ausstattung und Details

- Laminat
- Fliesen im Bad
- Parkett in der Küche
- Gas- Zentralheizung
- Holztreppe
- Holzklapppläden
- Tageslichtbad
- Holztüren
- zeitgemäße Armaturen im Bad
- Dachdämmung
- Stellplatz
- Gartenhaus
- große Terrasse
- eingewachsener sonniger Garten

Objektnummer: 24002044 - 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, sowie ein 9- und 16-Loch-Golfplatz stellen weitere Freizeitmöglichkeiten dar.

Objektnummer: 24002044 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 257.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1948. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 24002044 - 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)