

Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

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

CODICE OGGETTO: 24002042



PREZZO D'ACQUISTO: 1.058.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 637 m²

CODICE OGGETTO: 24002042 - 61352 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: 24002042 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24002042
Superficie netta	ca. 130 m ²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1967
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.058.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Ammodernato
Superficie lorda	ca. 22 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24002042 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	95.30 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.08.2033	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24002042 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24002042 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24002042 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24002042 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24002042 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24002042 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24002042 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24002042 - 61352 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: 24002042 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

La proprietà

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

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

Shop Oberursel
Holzweg 7 | 61440 Oberursel
oberursel@von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24002042 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 24002042 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 24002042 - 61352 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: 24002042 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 95.30 kwh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 24002042 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c Bad Homburg
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com