

Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

# VON POLL BAD HOMBURG: Urbaner Komfort trifft auf Wohngefühl. U-Bahn-Nähe, Garage & Balkon inklusive!

Objektnummer: 26002008



KAUFPREIS: 498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

**Objektnummer: 26002008 - 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**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26002008 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	26002008	Kaufpreis	498.000 EUR
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	4.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2021
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1984	Nutzfläche	ca. 9 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26002008 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergiebedarf	<b>171.80 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>08.02.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>F</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2021</b>

Objektnummer: 26002008 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26002008 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26002008 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26002008 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## Die Immobilie



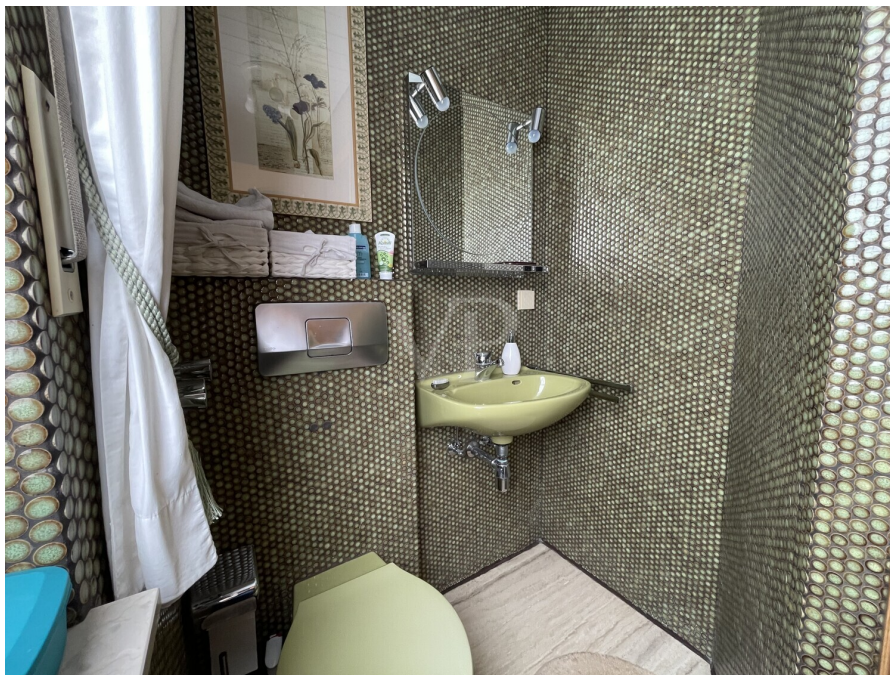
Objektnummer: 26002008 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26002008 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26002008 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26002008 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26002008 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26002008 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## Die Immobilie



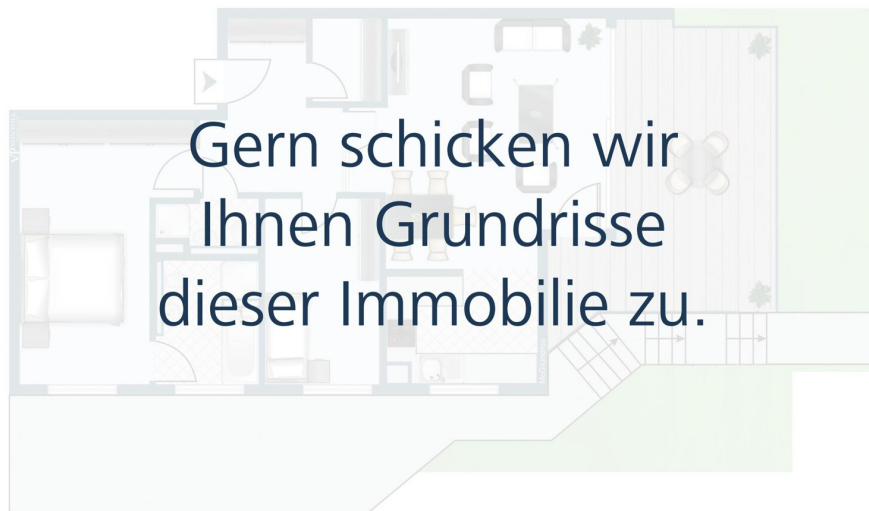
Objektnummer: 26002008 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## 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: 26002008 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## Die Immobilie



**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



Auszeichnung  
Stefan Koch

## 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)

**Objektnummer: 26002008 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim**

## **Ein erster Eindruck**

**Urbaner Komfort trifft auf Wohngefühl – U-Bahn-Nähe, Garage und Balkon inklusive!**

**Hier beginnt Ihr neues Kapitel: Diese charmante Hochparterre-Wohnung vereint Großzügigkeit, Komfort und eine Lage, die Ihren Alltag spürbar erleichtert. Auf ca. 130 m<sup>2</sup> genießen Sie ein Zuhause, das Raum für Ihre Lebenspläne bietet – ob Familie, Homeoffice oder persönliche Rückzugsorte.**

**Drei Schlafzimmer schenken jedem seinen eigenen Bereich, während die drei Badezimmer für ein entspanntes Miteinander sorgen – kein Warten, kein Stress. Die angenehme Fußbodenheizung schafft eine behagliche Atmosphäre, die Sie das ganze Jahr über begleitet.**

**Der Balkon lädt dazu ein, den Tag entspannt ausklingen zu lassen, während die eigene Garage zusätzlichen Komfort und Sicherheit bietet. Die Nähe zur U-Bahn macht Sie flexibel und unabhängig – ideal für einen modernen Lebensstil.**

**Ein Zuhause, das nicht nur Platz bietet, sondern Lebensqualität.**

**Für Familien:**

**Viel Platz für gemeinsame Momente – U-Bahn-Nähe, Garage und Balkon inklusive!**

**Ein Zuhause, in dem sich das Familienleben frei entfalten kann: Mit ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4,5 Zimmern und gleich drei Schlafzimmern bietet diese Wohnung genügend Raum für Groß und Klein.**

**Die drei Badezimmer sind ein echter Vorteil im Alltag – besonders am Morgen, wenn jeder seinen eigenen Rhythmus hat. Hier gehört Gedränge der Vergangenheit an. Die großzügige Raumaufteilung ermöglicht es, Kinderzimmer, Elternbereich und sogar ein Homeoffice harmonisch zu vereinen.**

**Der Balkon wird schnell zum Lieblingsplatz für gemeinsame Stunden an der frischen Luft. Die Garage sorgt für zusätzlichen Komfort, während die gute Anbindung an die U-Bahn kurze Wege garantiert – sei es zur Schule, zur Arbeit oder zu Freizeitaktivitäten.**

**Ein Ort, an dem Erinnerungen entstehen.**

**Für Kapitalanleger:**

### **Attraktive Kapitalanlage mit Komfortmerkmalen – U-Bahn-Nähe, Garage und Balkon!**

**Diese gepflegte Erdgeschosswohnung präsentiert sich als interessante Investitionsmöglichkeit mit solider Substanz und gefragten Ausstattungsmerkmalen. Auf ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Einheit mit 4,5 Zimmern und drei Schlafzimmern ein flexibles Nutzungskonzept, das eine breite Zielgruppe anspricht.**

**Besonders hervorzuheben sind die drei Badezimmer – ein seltenes und stark nachgefragtes Ausstattungsdetail, das die Vermietbarkeit nachhaltig steigert. Die moderne Gasbrennwertheizung (2021) sowie die Fußbodenheizung entsprechen zeitgemäßen Ansprüchen und reduzieren potenziellen Instandhaltungsbedarf.**

**Die Kombination aus Balkon, Garage und guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (U-Bahn-Nähe) erhöht zusätzlich die Attraktivität für Mieter und sorgt für stabile Nachfrage.**

**Eine Immobilie mit Potenzial für nachhaltige Rendite und langfristige Wertstabilität.**

**Diese große Wohnung wurde ursprünglich aus einer 3,5 Zimmer- und 1-Zimmerwohnung zusammgelegt. Bei Bedarf lässt sich das Appartement auch wieder abtrennen, denn es ist ein eigener Eingang vorhanden, der reaktiviert werden kann.**

**Objektnummer: 26002008 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim**

## **Ausstattung und Details**

- Travertin-Böden
- Fußbodenheizung
- 3 Tageslicht-Bäder
- Einbauküche
- Kachelofen
- großer Balkon mit Blick ins Grüne
- Waschküche
- Garagenstellplatz

**Objektnummer: 26002008 - 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.**

**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: 26002008 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim**

## Weitere Informationen

**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: 26002008 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**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)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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