

Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

# VON POLL - BAD HOMURG: Ruhige Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung in U- Bahnnähe

Objektnummer: 25002082



KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 25002082 - 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: 25002082 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Auf einen Blick

|              |                       |                            |   |
|--------------|-----------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 25002082              | Kaufpreis                  | 425.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 84 m <sup>2</sup> | Wohnung                    | Dachgeschoss  |
| Etage        | 2                     | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 3.5                   | Modernisierung / Sanierung | 2018  |
| Schlafzimmer | 2                     | Bauweise                   | Massiv  |
| Badezimmer   | 2                     | Nutzfläche                 | ca. 47 m <sup>2</sup>   |
| Baujahr      | 1995                  | Ausstattung                | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon   |

Objektnummer: 25002082 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH                   |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 169.10 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 02.05.2028     | Energie-Effizienzklasse     | F                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1995                        |

Objektnummer: 25002082 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Die Immobilie



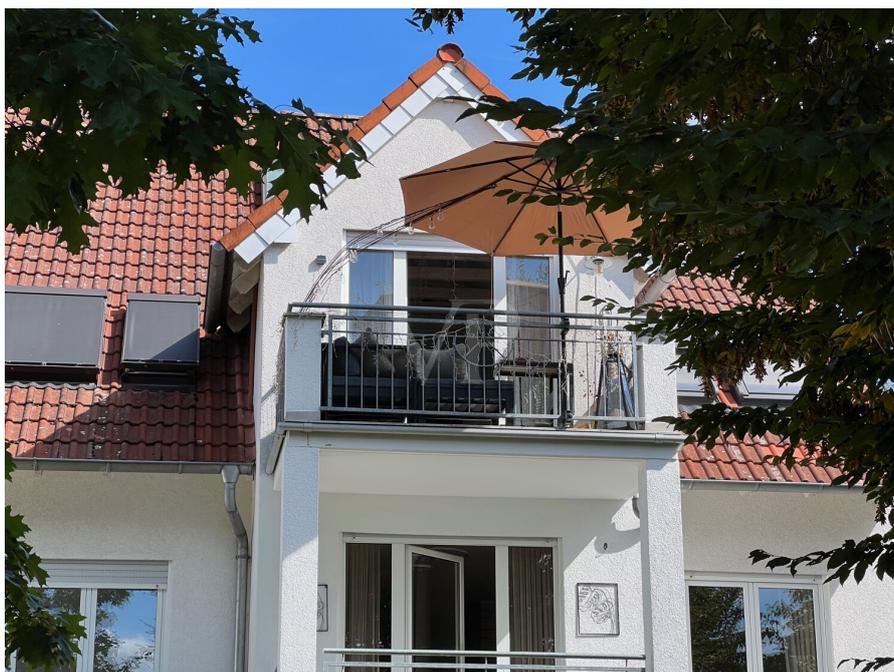
Objektnummer: 25002082 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Die Immobilie



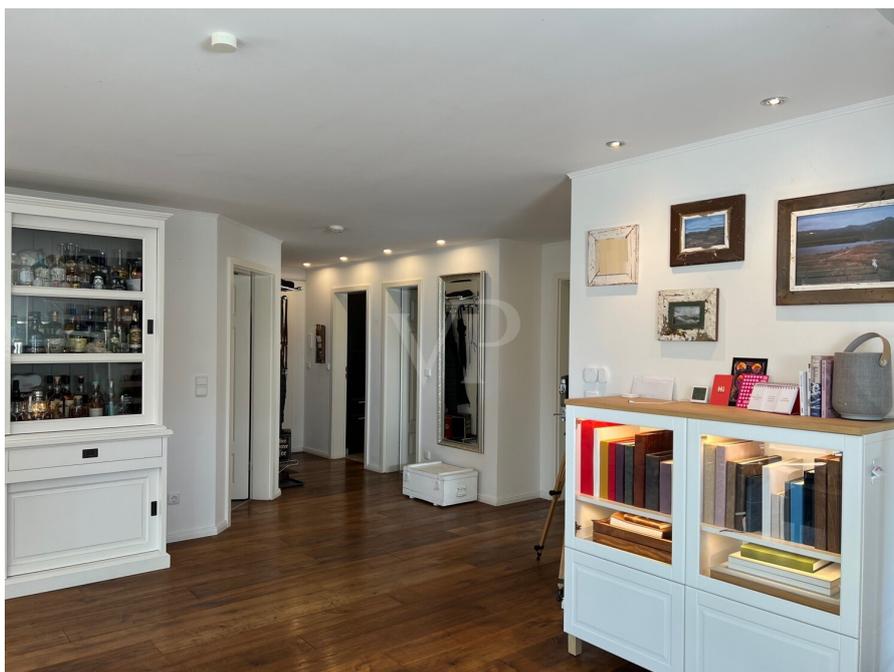
Objektnummer: 25002082 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Die Immobilie



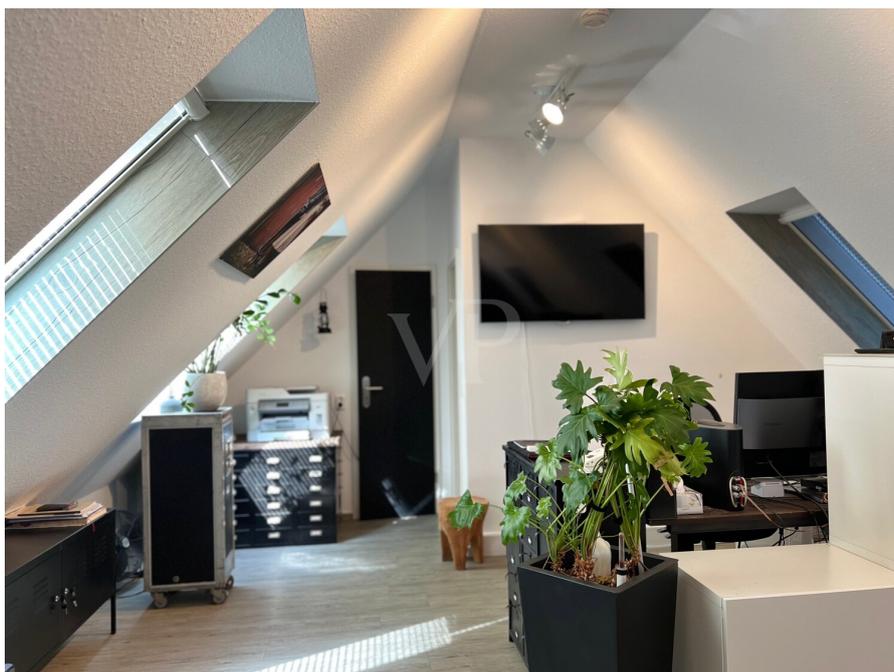
Objektnummer: 25002082 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002082 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002082 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Die Immobilie



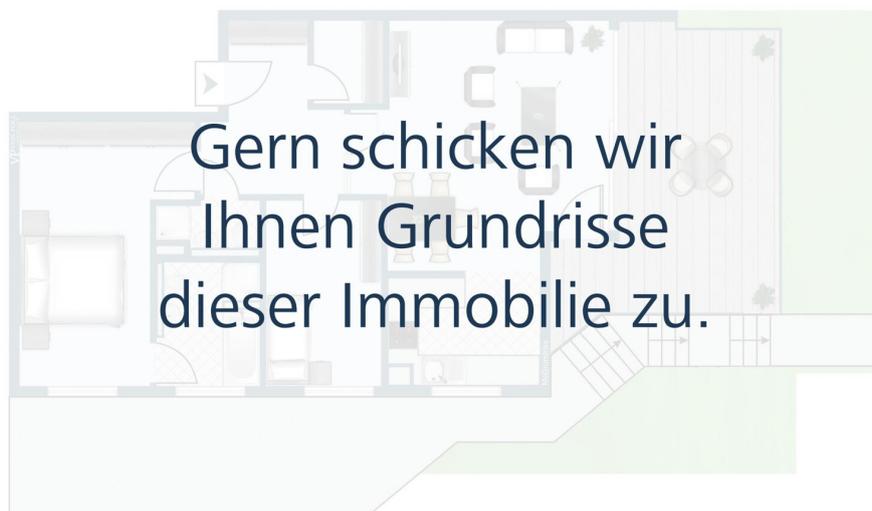
Objektnummer: 25002082 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## 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: 25002082 - 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: 25002082 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim**

## Ein erster Eindruck

Dieses Apartment befindet sich in idealer, ruhiger und stadtnaher Lage – perfekt für Pendler nach Frankfurt, da sich die U-Bahnhaltestelle ganz in der Nähe befindet. Mit diesem Angebot erhalten Sie die seltene Gelegenheit, eine renovierte, bezugsfertige und attraktive Wohnung zur Eigennutzung oder als sichere Kapitalanlage zu erwerben.

In nur wenigen Minuten erreichen Sie den Bahnhof Bad Homburg oder die U-Bahnstation Gonzenheim zu Fuß. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar. In der Nähe liegt außerdem das Gewerbegebiet Atzelnest.

Das gut geschnittene, moderne Dachgeschoss-Apartment liegt im 2. und 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Über das Treppenhaus, das mit hochwertigem Granitbelag gestaltet wurde, gelangen Sie zu dem Apartment im Dachgeschoss.

In der Diele haben Sie Platz für Ihre Garderobe. Die elegante, neuwertige Küche mit Pizzabackofen und modernen, hochwertigen Geräten wird Kochliebhaber begeistern. Ein schönes Gäste-WC schließt sich an. Daneben befindet sich ein geräumiges Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Es ist hell und freundlich gestaltet und sorgt für einen guten Start in den Tag.

Der großzügige Wohn- und Essbereich wirkt modern und einladend. Durch Dachfenster und bodentiefe Fenster gelangt viel Licht in den Raum. Der Balkon ist nach Süden ausgerichtet. Von hier aus genießen Sie einen weiten Blick über die Grünanlage, die ebenfalls zum Aufenthalt im Freien genutzt werden darf. Der große Abstand zu den nächsten Gebäuden ist eine absolute Besonderheit und verleiht dem Apartment viel Privatsphäre. Hier kann man den Feierabend wirklich genießen und sich in Ruhe entspannen.

Der gemütliche Essbereich bietet ausreichend Platz, um einen großen Tisch für Familie und Freunde aufzustellen. Außerdem stehen Ihnen auf dieser Wohnebene noch ein Arbeitszimmer sowie ein Schlafzimmer mit viel Stauraum zur Verfügung.

Über eine Wendeltreppe gelangen Sie in das wohnlich ausgebaute Dachstudio (Nutzfläche). Hier lässt sich ideal ein Homeoffice oder ein Fitnessbereich einrichten. Praktisch ist das weitere Duschbad mit Tageslicht, das auf dieser Raumebene installiert wurde.

Im Untergeschoss des Hauses steht Ihnen ein großer Kellerraum zur alleinigen Nutzung zur Verfügung. Mit Ihrem Pkw fahren Sie in die Tiefgarage und stellen Ihre Fahrzeuge auf den beiden Duplexparkern ab. Ein allgemeiner Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradkeller runden dieses attraktive Angebot ab.

Dieses besondere Apartment in begehrter Lage – mit Bushaltestelle vis-à-vis und bester Anbindung nach Frankfurt über S- bzw. U-Bahn oder die Autobahn – ist auch für Kapitalanleger äußerst interessant.

Die Wohnung ist nicht vermietet und daher für Selbstnutzer zeitnah verfügbar.

Objektnummer: 25002082 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Ausstattung und Details

- Schwarze, elegante Einbauküche mit Pizzabackofen (2018)
  - Fenster Kunststoff/ Doppelverglasung
  - Eichendielenboden, Designboden
  - Fliesenboden in Küche und Bad 1 +Bad 2
  - Bad mit modernen Armaturen
  - Wanne und Dusche
  - Balkon
- Dachstudio (Nutzfläche Spitzboden, ca. 43 m<sup>2</sup>)
- Wohnlich ausgebautes Studio
  - Duschbad
- UG
- Kellerraum
  - 2 Duplexparker (oben und unten) in der Tiefgarage
  - Allgemeiner Wasch- und Trockenraum
  - Allgemeiner Fahrradraum
  - Grünanlage kann von allen gemeinschaftlich genutzt werden
  - Gaszentralheizung erneuert in Mai 2022, daher nun verbesserter Energieverbrauch als im zuvor erstellten Energieausweis ausgewiesen
  - Rücklage vorhanden
- WEG 77 A+B, insgesamt 14 Wohneinheiten:
- Renovierungen in der Dachgeschoss-Maisonette:
- 2008 Designboden, Auskleidung Dachfensterlaibungen im gleichem Material, Kabelkanäle verlegt,
- 2009 Laminat/Designboden im Schlafzimmer
- 2011 Laminat/Designboden im Arbeitszimmer
- 2015 Renovierung Wohnzimmer: Öffnung Dachgaube, Echtholzdielen Fußboden, CAT6 Verkabelung, neue Stromleitungen, zusätzliche Dosen und Schalter, Aufteilung Stromkreise und zusätzlicher FI-Schalter
- 2018 Renovierung Küche: Boden, Wände (Metrofliesen), Möbel (Arbeitsplatte Granit, Nero Assoluto geflammt), Geräte (inkl. ital. Pizzaofen bis 340°C und French Door Kühlschrank mit Wasseranschluss), neue Stromleitungen und zusätzliche Sicherungen, Wasserleitung verlegt, Teile der Wasserversorgung im OG erneuert

Objektnummer: 25002082 - 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: 25002082 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.5.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 169.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25002082 - 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)