

Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

VON POLL - BAD HOMBURG: Helle 2,5 Zimmer - Wohnung mit Balkon und Garage in ruhiger Lage

Objektnummer: 26002052



KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76,2 m² • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 26002052 - 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: 26002052 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26002052
Wohnfläche	ca. 76,2 m ²
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1963
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	298.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m ²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26002052 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	157.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.03.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 26002052 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26002052 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26002052 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26002052 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26002052 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26002052 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26002052 - 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



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin: **T.: 06172 - 680 980**

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 26002052 - 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



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie
und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung: **T.: 06172 - 680 980**

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 26002052 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 26002052 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

Ein erster Eindruck

Diese helle und verkehrsgünstig gelegene 2,5-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon befindet sich in einer äußerst gepflegten Wohnanlage mit lediglich sechs Wohneinheiten im beliebten Bad Homburger Stadtteil Gonzenheim.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung mit ihrem durchdachten Grundriss und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Dank der großen Fensterflächen ist dieser lichtdurchflutet und bietet direkten Zugang zum nach Westen ausgerichteten Balkon, auf dem Sie besonders in den Sommermonaten die Sonne genießen und entspannte Stunden im Freien verbringen können.

Besonders hervorzuheben ist die flexible Gestaltungsmöglichkeit: Der großzügige Wohn- und Essbereich lässt sich bei Bedarf mit überschaubarem Aufwand unterteilen, sodass eine attraktive 3-Zimmer-Wohnung entsteht.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz zum Kochen. Das geräumige Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und ermöglicht vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne mit Duschvorrichtung. Der Flurbereich bietet zudem ausreichend Platz für eine Garderobe und sorgt für einen einladenden Empfang.

Ein eigener Kellerraum gehört selbstverständlich zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus steht den Bewohnern des Hauses ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller zur Verfügung.

Zur Wohnung gehört außerdem eine Einzelgarage mit einem davorliegenden Stellplatz im Freien. Diese Kombination aus Garage und Außenstellplatz stellt einen praktischen Mehrwert dar und bietet flexible Parkmöglichkeiten für Bewohner und Besucher.

Die Wohnung wird mietfrei verkauft und eignet sich somit gleichermaßen für Eigennutzer, die ein neues Zuhause suchen, wie auch für Kapitalanleger, die in eine attraktive und gut vermietbare Immobilie investieren möchten.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese ansprechende Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26002052 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

Ausstattung und Details

- Heller Wohn-/ Essbereich mit Balkon
- Einbauküche (Herd, Backofen, Dunstabzug, Spülmaschine, Spüle, Kühlschrank)
- Parkett- und Fliesenböden
- Tageslichtbad mit Whirlpool-Badewanne inkl. Duschvorrichtung
- Waschmaschinenanschluss im Keller
- Glasfaseranschluss
- Zweifach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Balkon
- Keller-Abstellraum
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum
- Gaszentralheizung
- Garage
- PKW-Stellplatz im Freien
- Gemeinschaftlicher Besucherparkplatz

Objektnummer: 26002052 - 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: 26002052 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26002052 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com