

Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

# Familienfreundliche Doppelhaushälfte in bester Hardtwald Lage

Objektnummer: 25002095



KAUFPREIS: 1.350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 149,59 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 396 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25002095 - 61350 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: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25002095
Wohnfläche	ca. 149,59 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1977
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.350.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 54 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergiebedarf	171.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.09.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1977

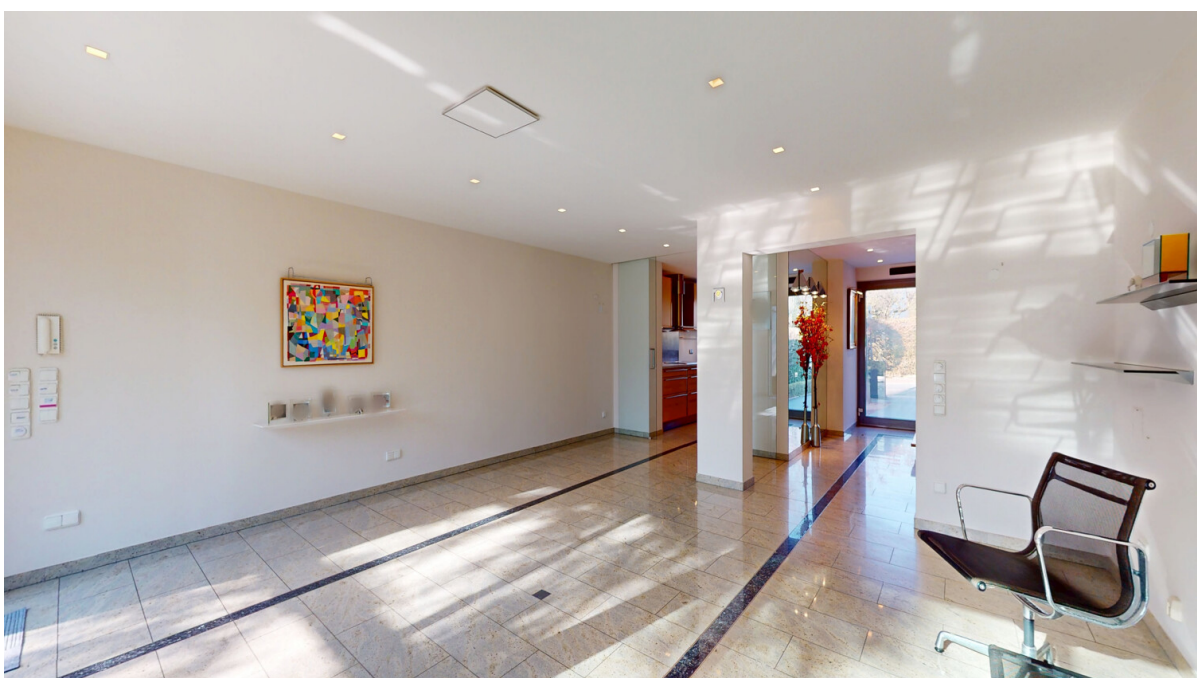
Objektnummer: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## Die Immobilie



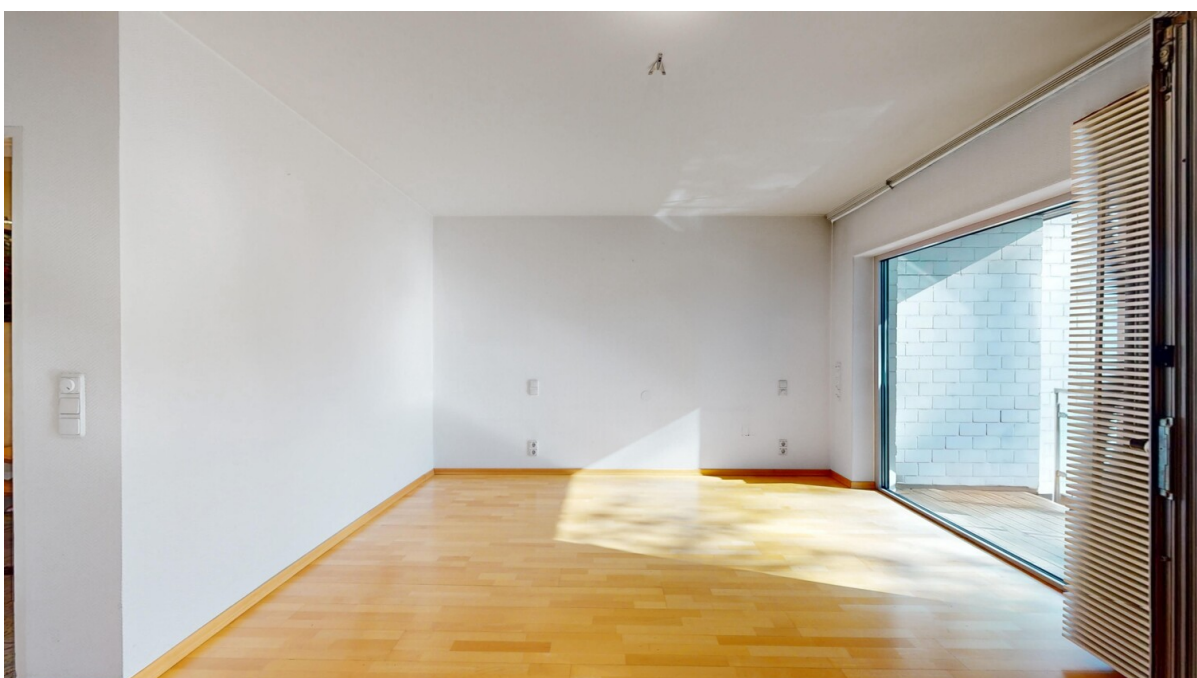
Objektnummer: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## Die Immobilie



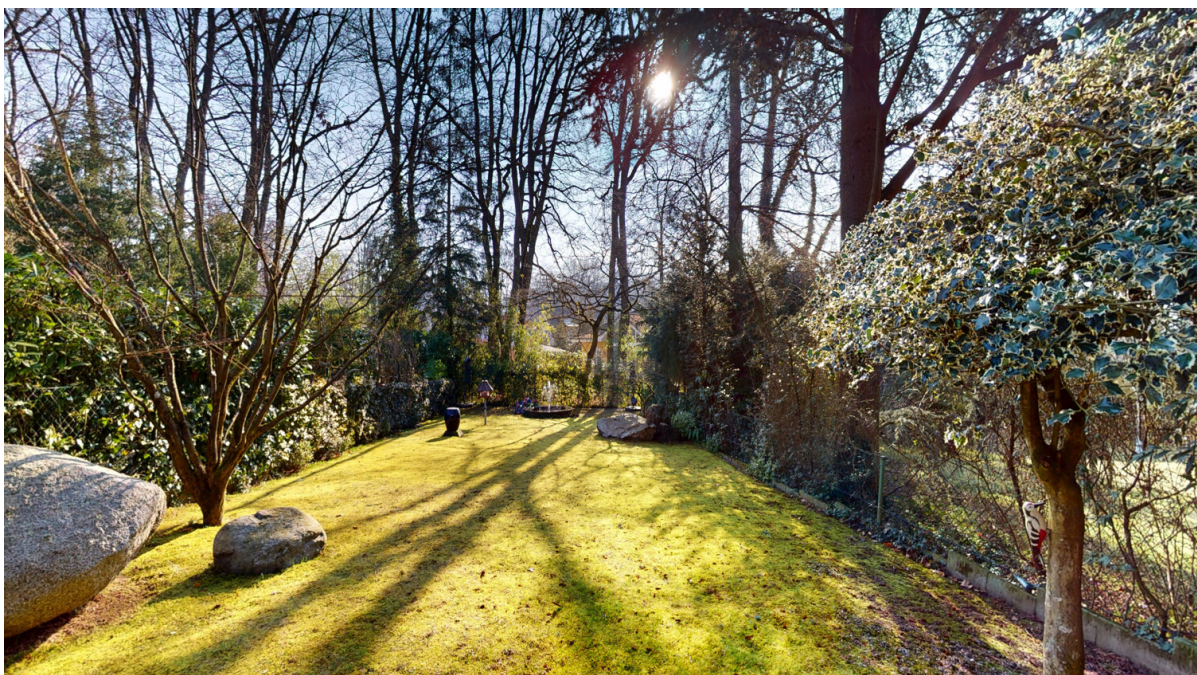
Objektnummer: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002095 - 61350 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](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

Objektnummer: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## Die Immobilie

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)



**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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
[oberursel@von-poll.com](mailto:oberursel@von-poll.com)

Objektnummer: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## Die Immobilie



**Capital**  
MAGAZIN  
TOP-FAKTOREN-BILDERBUCH  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

**VP**  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

**Gold Partner**  
Scout24  
seit 2016

**CREATIVUS**  
Deutschlands  
begehrteste  
Makler  
VON POLL IMMOBILIEN

**DEKRA**  
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: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim**

## Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Wohnlagen Bad Homburgs präsentiert sich diese hochwertig modernisierte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1977 als ein außergewöhnliches Zuhause für Menschen, die Wert auf Stil, Ruhe und Lebensqualität legen. Mit einer Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> und insgesamt fünf Zimmern bietet das Haus großzügigen Raum für unterschiedlichste Wohnkonzepte – ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Individualisten.

Bereits beim Betreten des Grundstücks entfaltet sich die besondere Atmosphäre dieser Immobilie: Der liebevoll angelegte Garten mit Findlingen, verschiedenen Ahornbäumen und einem dezenten, beleuchteten Wasserspiel vermittelt eine beinahe japanisch inspirierte Harmonie – ein Ort der Ruhe, Inspiration und ästhetischen Balance.

Der offen gehaltene Eingangsbereich mit praktischer Garderobenmöglichkeit führt in das lichtdurchflutete Erdgeschoss. Hier öffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch eine raumhohe Glasschiebetür mit Griffen von Porsche Design flexibel von der Küche getrennt werden kann. Die angrenzende Bulthaup-Einbauküche mit hochwertigen Geräten von Miele und Gaggenau verbindet zeitloses Design mit höchster Funktionalität. Straßenseitig sorgt ein auf Knopfdruck schaltbarer Sichtschutz der Glasfronten für zusätzliche Privatsphäre. Eine großzügige Terrasse, mit einem modernen Glasdach, zusätzlicher elektrischer Markise und Heizstrahlern ausgestattet, lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein, losgelöst von jeglichen Wetterlagen.

Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei Zimmer, eines davon mit Zugang zur großen Loggia mit fantastischen Blick in den Garten, sowie ein modernes Tageslichtbad. Das Dachgeschoss bietet zwei weitere Zimmer und ein zusätzliches Tageslicht-Duschbad, wodurch sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten ergeben.

Die Ausstattung der Immobilie wurde im Zuge einer umfassenden Modernisierung in den Jahren 1997/98 hochwertig erneuert und entspricht einem gehobenen Wohnstandard.

Das Untergeschoss überzeugt mit einem großzügigen beheizten Hobbyraum, der sich ideal als Fitnessbereich, Homeoffice oder Freizeitbereich nutzen lässt. Ergänzt wird diese Ebene durch weitere Abstellflächen sowie ein zusätzliches Gäste-WC.

Eine Garage sowie ein Stellplatz direkt am Haus sorgen für komfortables und praktisches Parken.

**Die Lage zählt zu den besten Adressen Bad Homburgs: ruhig und grün gelegen und dennoch nur wenige Minuten vom Stadtzentrum, dem Kurpark, Schulen, Kindergärten sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten entfernt.**

**Diese Immobilie vereint gehobene Wohnqualität, exklusive Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine außergewöhnlich gestaltete Gartenanlage – ein Zuhause, das Lage, Ästhetik und Lebensqualität auf besondere Weise miteinander verbindet.**

**Objektnummer: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim**

## **Ausstattung und Details**

- **Bulthaup Einbauküche (Geräte von Miele und Gaggenau)**
- **Raumhohe Glasschiebetür**
- **Schaltbarer Sichtschutz im Erdgeschoss (PDLC-Technik)**
- **Besondere Garten- und Vorgartengestaltung mit Wasserspiel**
- **Gäste-WC**
- **Zwei Tageslichtbäder**
- **Geräumiger Hobbyraum im Untergeschoss**
- **Stellplatz**
- **Garage**

**Objektnummer: 25002095 - 61350 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, eine renommierte Reitanlage, 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: 25002095 - 61350 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 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: 25002095 - 61350 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)**