

Bad Homburg - Gonzenheim

# VON POLL BAD HOMBURG: Stadtnahes Einfamilienhaus mit großem Außenbereich & Gestaltungsmöglichkeiten

Property ID: 26002001



KI-generiertes Bild

**PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 456 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26002001 - 61352 Bad Homburg - Gonzenheim**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26002001 - 61352 Bad Homburg - Gonzenheim

## At a glance

Property ID	26002001	Purchase Price	695.000 EUR
Living Space	ca. 110 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Rooms	5	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	3	Modernisation / Refurbishment	2024
Bathrooms	2	Condition of property	In need of renovation
Year of construction	1974	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Car port, 3 x Outdoor parking space	Usable Space	ca. 61 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26002001 - 61352 Bad Homburg - Gonzenheim

## Energy Data

Energy Source	<b>Gas</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>25.03.2036</b>	Final Energy Demand	<b>221.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Power Source	<b>Gas</b>	Energy efficiency class	<b>G</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>1975</b>

Property ID: 26002001 - 61352 Bad Homburg - Gonzenheim

## The property



Property ID: 26002001 - 61352 Bad Homburg - Gonzenheim

## The property



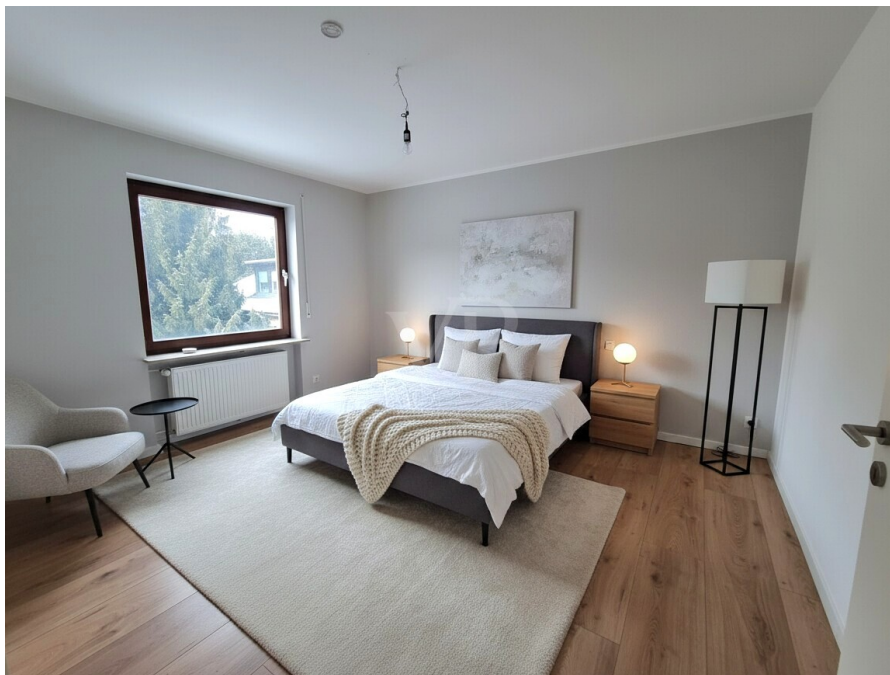
Property ID: 26002001 - 61352 Bad Homburg - Gonzenheim

## The property



Property ID: 26002001 - 61352 Bad Homburg - Gonzenheim

## The property



Property ID: 26002001 - 61352 Bad Homburg - Gonzenheim

## The property



Property ID: 26002001 - 61352 Bad Homburg - Gonzenheim

## The property



Property ID: 26002001 - 61352 Bad Homburg - Gonzenheim

## The property



Property ID: 26002001 - 61352 Bad Homburg - Gonzenheim

## The property



Property ID: 26002001 - 61352 Bad Homburg - Gonzenheim

## The property



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)

Property ID: 26002001 - 61352 Bad Homburg - Gonzenheim

## The property

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)

Property ID: 26002001 - 61352 Bad Homburg - Gonzenheim

## The property



**Capital**  
MAGAZIN  
TOP-FAKTOR FÜR ERFOLG  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

**VP**  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

**Gold Partner**  
Scout24  
seit 2016

**CREATIVUS**  
Deutschlands  
beliebteste  
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)

**Property ID: 26002001 - 61352 Bad Homburg - Gonzenheim**

## **A first impression**

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1974 bietet auf ca. 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem rund 457 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein klassisches, familienfreundliches Zuhause mit solidem Grundriss. Die bevorzugte Lage direkt an einem Bach, der große Hof sowie ein offener Carport für zwei Fahrzeuge schaffen angenehme Rahmenbedingungen für den Alltag.

Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer im Obergeschoß. Im Erdgeschoss befindet sich das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und den Hof. Die Küche ist separat gehalten und grenzt unmittelbar an das Esszimmer an, sodass praktische Abläufe beim Kochen und Servieren möglich sind. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss stehen zwei Vollbäder zur Verfügung, eines davon direkt dem Elternschlafzimmer zugeordnet. Diese Aufteilung bietet Komfort und Flexibilität für Familien.

Das Gäste-WC, das Elternbad sowie die Bodenbeläge wurden im Jahr 2022 modernisiert und entsprechen einem zeitgemäßen Standard.

Wichtige technische Erneuerungen wurden ebenfalls vorgenommen: Die Gasheizungsanlage wurde 2023 erneuert, 2024 erfolgte eine umfassende Flachdachabdichtung. Damit sind zentrale Bestandteile der Immobilie bereits auf einem aktuellen Stand.

Elektrik, Fenster sowie teilweise die Rohrleitungen stammen jedoch überwiegend noch aus dem Baujahr und sind modernisierungsbedürftig. Auch die Fassade bietet Potenzial zur gestalterischen Weiterentwicklung. Insgesamt eröffnet sich hier die Möglichkeit, ein solides Haus nach eigenen Vorstellungen weiter zu modernisieren und individuell zu gestalten.

Der Außenbereich überzeugt durch den großzügigen Hof, die Lage direkt am Bach sowie den offenen Carport mit Platz für zwei Fahrzeuge.

Dieses Einfamilienhaus eignet sich ideal für Familien, die ein Haus mit guter Grundsubstanz und Entwicklungspotenzial suchen. Gerne präsentieren wir Ihnen die Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung.

**Property ID: 26002001 - 61352 Bad Homburg - Gonzenheim**

## **Details of amenities**

- **Laminatboden in allen Wohn- und Schlafbereichen**
- **Manuelle Rollläden**
- **Zweifachverglaste Holzfenster**
- **Gas-Brennwertheizung**
- **Großer Carport**

**Property ID: 26002001 - 61352 Bad Homburg - Gonzenheim**

## **All about the location**

**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.**

**Property ID: 26002001 - 61352 Bad Homburg - Gonzenheim**

## Other information

**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.

**Property ID: 26002001 - 61352 Bad Homburg - Gonzenheim**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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