

Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

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

Property ID: 25002082



PURCHASE PRICE: 425.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 84 m² • ROOMS: 3.5

Property ID: 25002082 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

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

Property ID: 25002082 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

At a glance

Property ID	25002082
Living Space	ca. 84 m²
Floor	2
Rooms	3.5
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1995

Purchase Price	425.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 47 m²
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25002082 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	169.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	02.05.2028	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 25002082 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

The property



Property ID: 25002082 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

The property



Property ID: 25002082 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

The property



Property ID: 25002082 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

The property



Property ID: 25002082 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

The property



Property ID: 25002082 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

The property



Property ID: 25002082 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



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

Property ID: 25002082 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

The property



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



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Property ID: 25002082 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

A first impression

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. Darüber hinaus liegen Kitas und Grundschule ganz in der Nähe. Die Innenstadt/Fußgängerzone ist nur ca. 12 Minuten zu Fuß entfernt.

Das gut geschnittene, moderne Dachgeschoss-Apartment liegt im 2. und 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Über das Treppenhaus, das mit hochwertigem Muschelkalkbelag 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 Süd-Osten 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.

Property ID: 25002082 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

Details of amenities

- 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 m²)

- 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

Property ID: 25002082 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – 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: 25002082 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.5.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 169.10 kwh/(m²*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.

Property ID: 25002082 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com