

Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

# Atractiva casa adosada en una ubicación privilegiada

Número de propiedad: 25002095



PRECIO DE COMPRA: 1.350.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 149,59 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 396 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## De un vistazo

Número de propiedad	25002095
Superficie habitable	ca. 149,59 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1977
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	1.350.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2000
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 54 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural pesado	Demanda de energía final	171.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	13.09.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1977

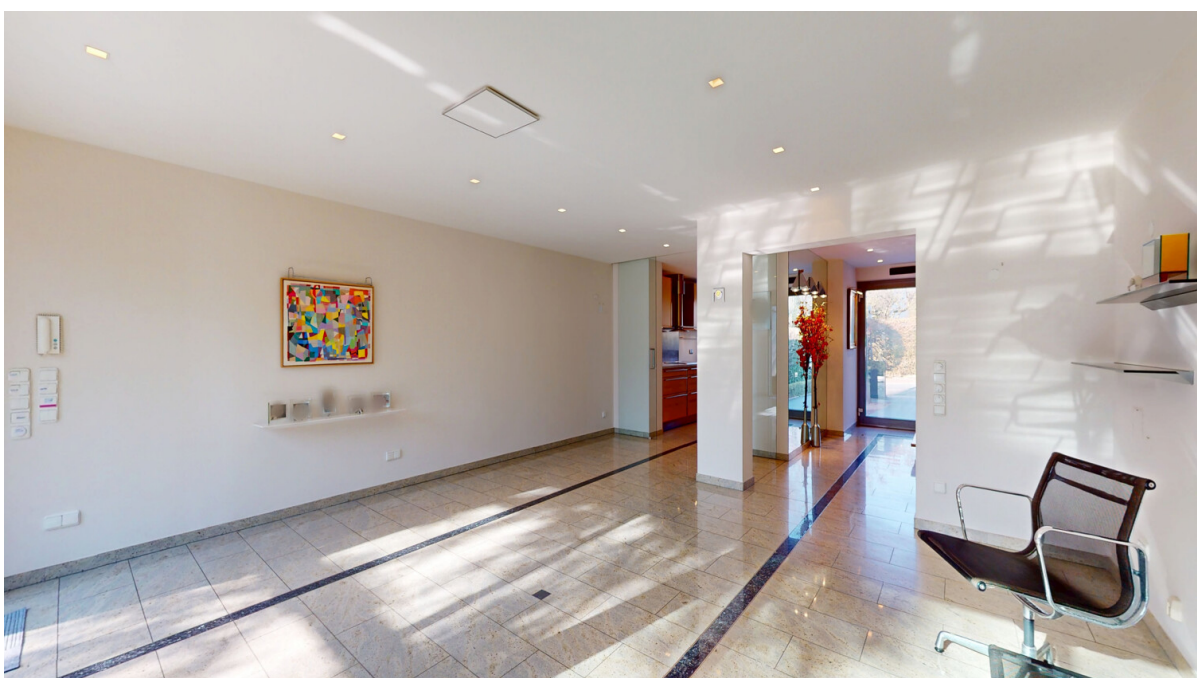
Número de propiedad: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## La propiedad



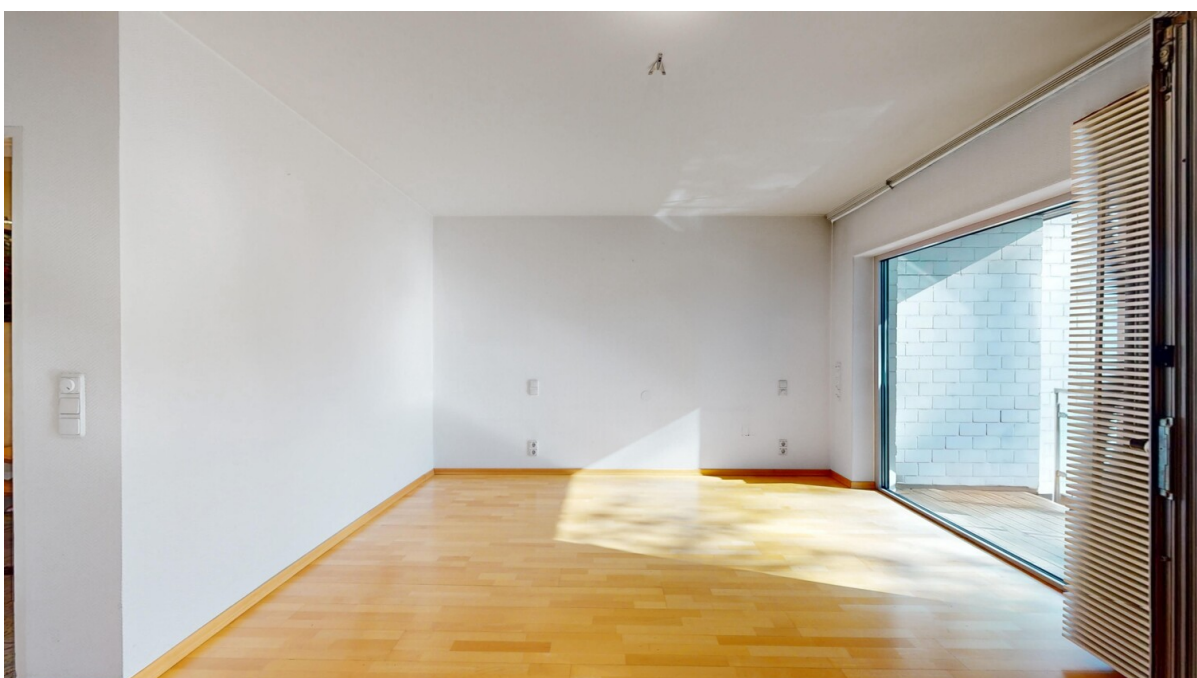
Número de propiedad: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## La propiedad



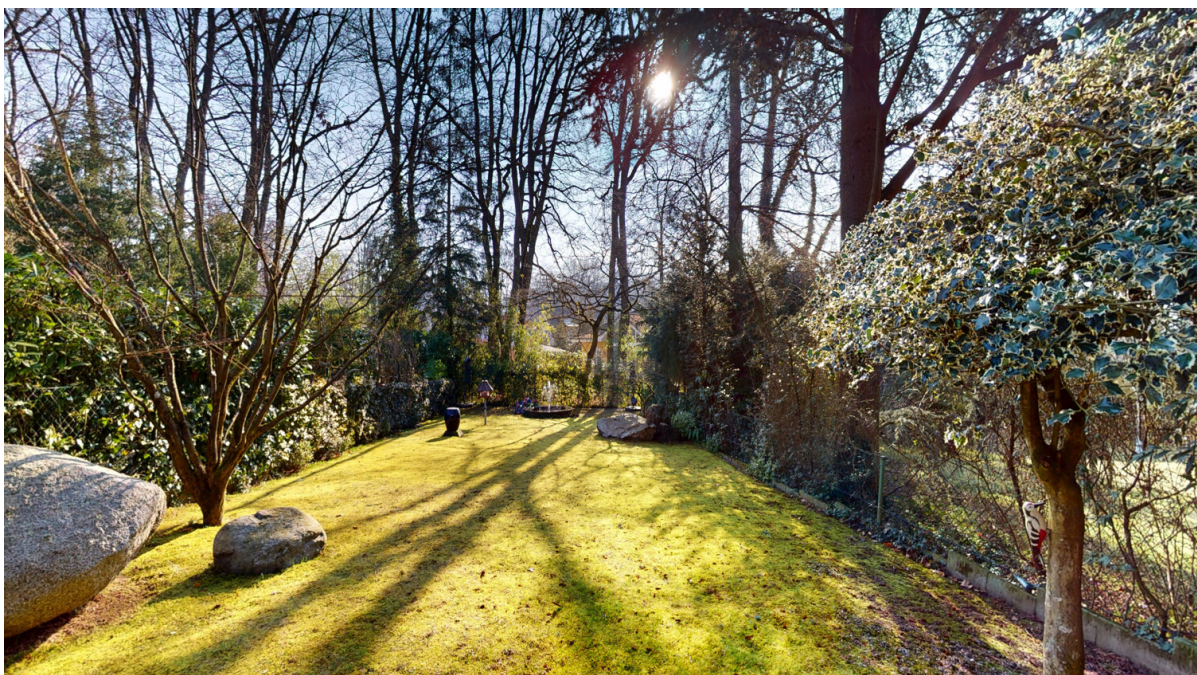
Número de propiedad: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## La propiedad



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

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

[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)

Número de propiedad: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## La propiedad



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

Número de propiedad: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## La propiedad



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAGAZIN  
Top Makler Bad Homburg  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

**VP**  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

**Gold Partner**  
Scout24  
seit 2016

**CREANETZ**  
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)

Número de propiedad: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## Una primera impresión

En una de las zonas más codiciadas de Bad Homburg, esta casa adosada modernizada y de alta calidad, construida en 1977, se presenta como un hogar excepcional para quienes valoran el estilo, la tranquilidad y la calidad de vida. Con aproximadamente 150 m<sup>2</sup> de superficie habitable y un total de cinco habitaciones, la casa ofrece amplio espacio para diversas necesidades, ideal para familias, parejas o personas exigentes. Su atmósfera especial se percibe inmediatamente al entrar en la propiedad: el jardín, cuidadosamente diseñado con rocas, varios arcos y una sutil fuente, transmite una armonía casi japonesa: un lugar que ofrece paz, inspiración y elegancia a partes iguales. La entrada con aseo da paso a la luminosa planta baja. Aquí se despliega el salón-comedor de planta abierta, que se puede separar de la cocina mediante una puerta corredera de cristal de suelo a techo. Una mampara de privacidad conmutable en el lado de la calle garantiza la privacidad con solo pulsar un botón. La cocina adyacente, equipada con electrodomésticos Bulthaup de alta gama de Miele y Gaggenau, combina diseño y funcionalidad al máximo nivel. En la planta superior encontrará dos dormitorios y un baño moderno con luz natural. La planta superior ofrece dos habitaciones y un baño adicional con luz natural. Todo el interior se renovó con un alto estándar durante la última modernización integral en 1997/98. El sótano ofrece una espaciosa sala de ocio, ideal para fitness, oficina en casa o actividades de ocio, así como amplio espacio de almacenamiento y un aseo adicional para invitados. Un garaje y una plaza de aparcamiento garantizan un cómodo aparcamiento directamente en la casa. La ubicación es una de las más codiciadas de Bad Homburg: tranquila y verde, a la vez que a pocos minutos del centro, el parque termal, colegios, guarderías y tiendas. Esta propiedad combina una vida de alta calidad, características exclusivas, una distribución generosa y un jardín excepcional: una casa que combina a la perfección estética, ubicación y calidad de vida.

**Número de propiedad: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim**

## **Detalles de los servicios**

- **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**

**Número de propiedad: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim**

## **Todo sobre la ubicación**

**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.**

**Número de propiedad: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 171.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

**Número de propiedad: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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