

Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

# Charmante maison jumelée dans un quartier recherché

CODE DU BIEN: 25002095



**PRIX D'ACHAT: 1.350.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 149,59 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 396 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25002095
Surface habitable	ca. 149,59 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1977
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.350.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2000
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 54 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz naturel lourd</b>	Consommation d'énergie	<b>171.00 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>13.09.2035</b>	Classement énergétique	<b>F</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1977</b>

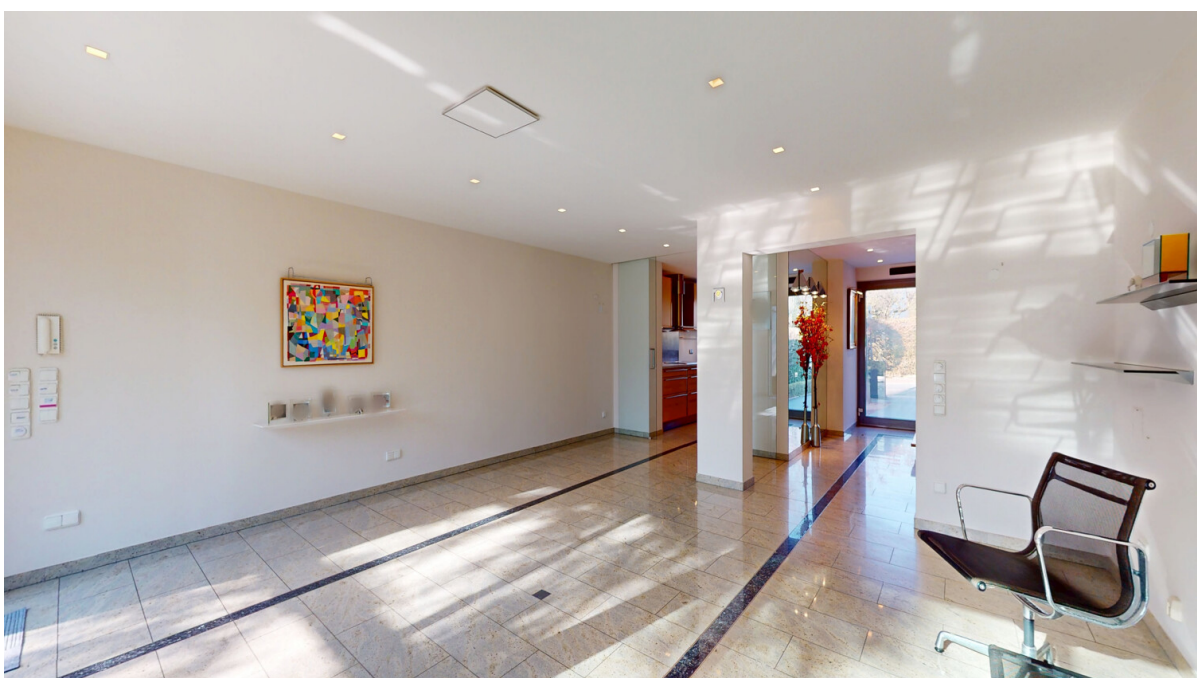
CODE DU BIEN: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## La propriété



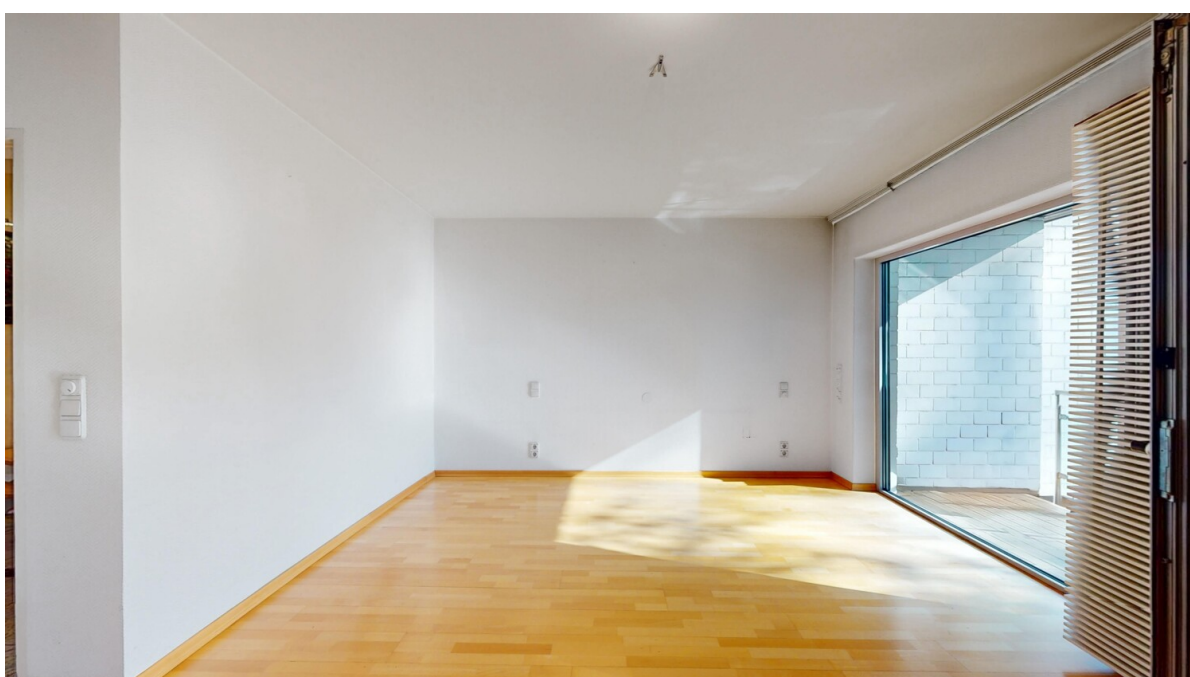
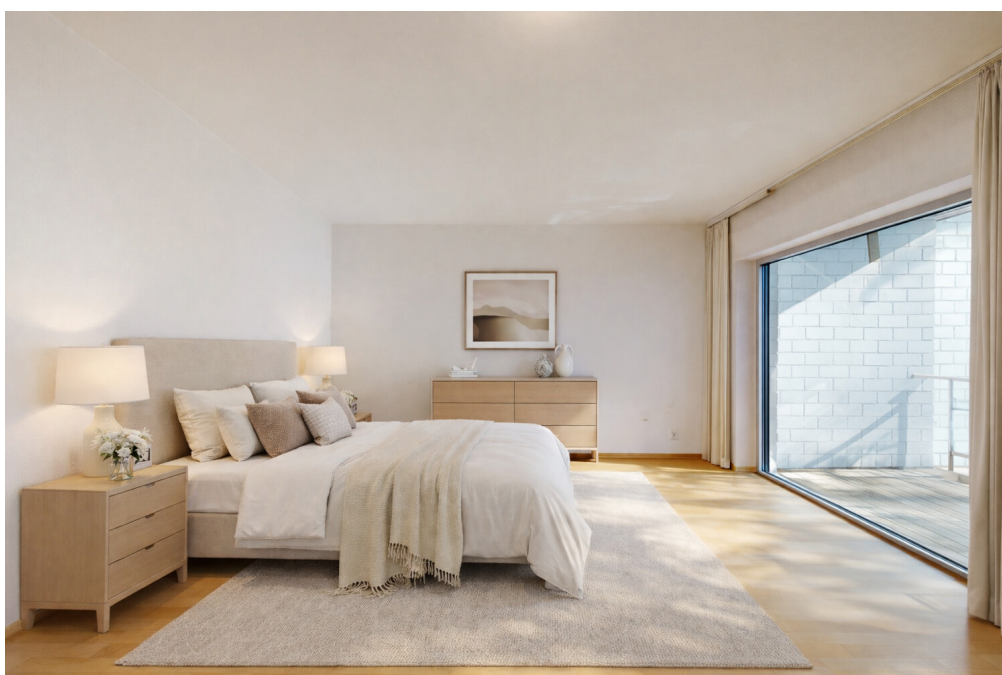
CODE DU BIEN: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## La propriété



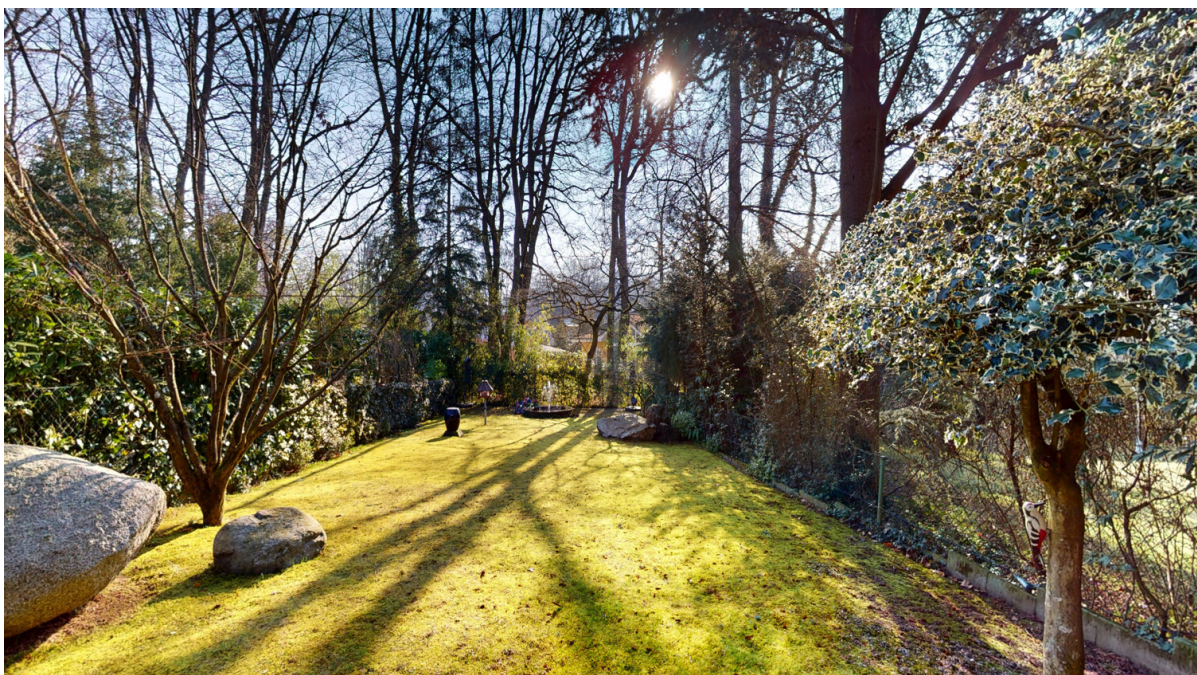
CODE DU BIEN: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## La propriété



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

**VP**  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

**Gold Partner**  
Scout24  
seit 2016

**IMMOBILIEN**  
Deutschlands  
beliebteste  
Makler  
VON POLL IMMOBILIEN

**DEKRA**  
AUSZEICHNUNG  
STEFAN KOCH

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

### 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)

**CODE DU BIEN: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim**

## Une première impression

Située dans l'un des quartiers les plus prisés de Bad Homburg, cette maison jumelée de grande qualité, modernisée et construite en 1977, se présente comme une demeure d'exception pour ceux qui apprécient le style, la tranquillité et un cadre de vie de qualité. Avec environ 150 m<sup>2</sup> de surface habitable et un total de cinq pièces, la maison offre un espace généreux pour répondre à divers besoins – idéale pour les familles, les couples ou les personnes exigeantes. L'atmosphère particulière se perçoit dès l'entrée : le jardin paysager, agrémenté de rochers, d'érables variés et d'une subtile fontaine, évoque une harmonie d'inspiration japonaise – un lieu où règnent paix, inspiration et élégance. L'entrée, avec son vestiaire, mène au rez-de-chaussée baigné de lumière. On y découvre un espace de vie ouvert comprenant salon et salle à manger, qui peut être séparé de la cuisine par une baie vitrée coulissante. Un brise-vue côté rue permet de préserver l'intimité d'une simple pression sur un bouton. La cuisine équipée Bulthaup attenante, dotée d'appareils haut de gamme Miele et Gaggenau, allie design et fonctionnalité avec brio. À l'étage, vous trouverez deux chambres et une salle de bains moderne baignée de lumière naturelle. Le dernier étage offre deux chambres et une salle de bains supplémentaire, également éclairée par la lumière naturelle. L'intérieur a été entièrement rénové avec soin lors de la dernière rénovation complète en 1997/98. Le sous-sol comprend une vaste pièce polyvalente – idéale pour le fitness, un bureau ou les loisirs – ainsi que de nombreux rangements et des toilettes invités. Un garage et une place de parking permettent de se garer facilement devant la maison. Située dans un quartier parmi les plus prisés de Bad Homburg, cette propriété bénéficie d'un emplacement calme et verdoyant, à quelques minutes seulement du centre-ville, du parc thermal, des écoles, des crèches et des commerces. Elle offre un cadre de vie exceptionnel, des prestations haut de gamme, des espaces généreux et un jardin remarquable – une maison qui allie harmonieusement esthétique, emplacement et qualité de vie.

**CODE DU BIEN: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim**

## **Détails des commodités**

- **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**

**CODE DU BIEN: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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