

Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

VON POLL BAD HOMBURG: Freundliche lichtdurchflutete Maisonette ETW in U-Bahn-Nähe

????????? ??????????: 23002097



www.von-poll.com

???? ??????: 490.000 EUR • ??????????: ca. 99 m² • ??????: 4

??????? ???????: 23002097 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 23002097 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	23002097	????? ???????	490.000 EUR
????????????	ca. 99 m²	????????????	??????????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	1		
????????	4		
???????????? ???	3	????????????????????	ca. 12 m²
????????		?????	
????????	2	??????	WC ????????????, ???????????????? ?????????, ??????????
????? ?????????????	1993		
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????		

??????? ?????????: 23002097 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

????????????? ??????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
???? ???????????	GAS	??????? ????????????? ???????????	186.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ??	10.01.2034	?????????? ????????????? ??????????	F
???? ???????????	??????		

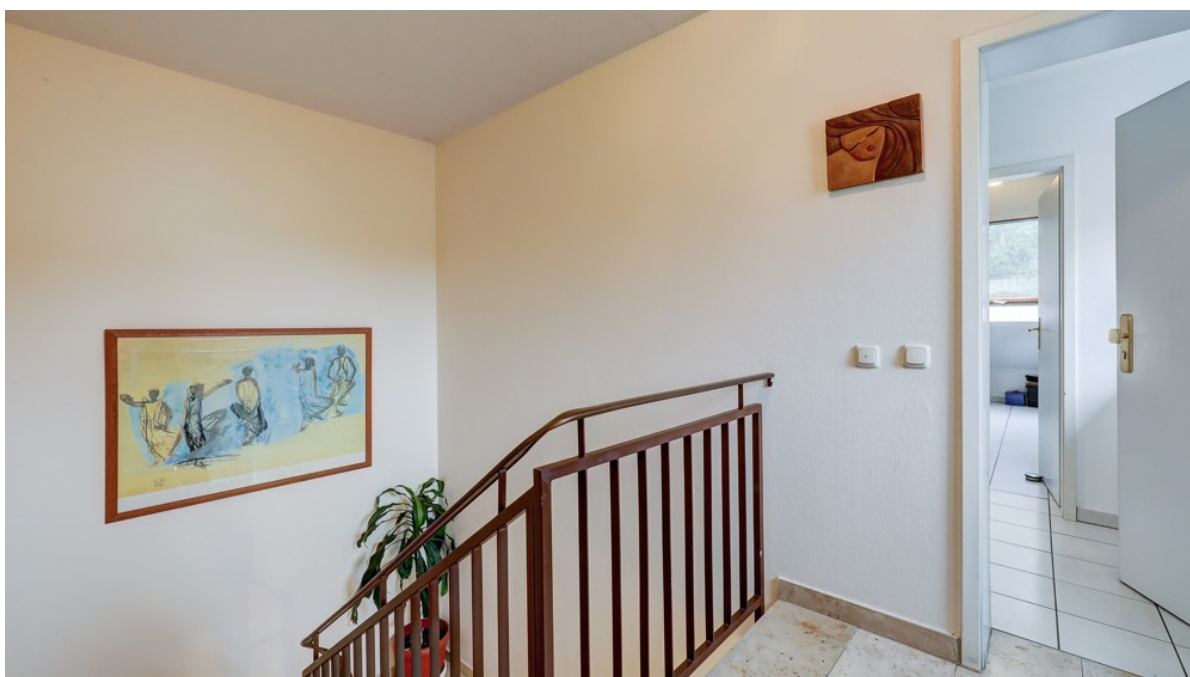
???????? ??????????: 23002097 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

?? ?????????



???????? ??: 23002097 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

?? ???????



???????? ??: 23002097 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

?? ???????



???????? ??????????: 23002097 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

?? ?????????



???????? ??: 23002097 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

??????? ???????: 23002097 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

?? ????????

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



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

??????? ???????: 23002097 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

??? ?????? ?????????

In bevorzugter Wohnlage kommt diese schöne Dachmaisonette mit Südwestbalkon, zwei Stellplätzen und Spitzboden in einer Wohneinheit mit nur zwei weiteren Eigentümern zum Verkauf. Über ein sehr gepflegtes und helles Treppenhaus gelangt man in die erste Etage mit Zugang zur Wohnung. Eine abgeschlossene Küche, ein Gäste-WC sowie ein sonniger Wohn-/Essbereich mit Balkonzugang empfangen Sie. Der große Süd/West-Balkon mit schönem Blick ins Grün der umliegenden Gärten lädt zum Verweilen ein. Eine ruhige und beschauliche Atmosphäre bietet sich dem Betrachter und dies nur wenige Gehminuten von einer U-Bahn-Station entfernt, die eine perfekte Anbindung in die Mainmetropole Frankfurt bietet. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe fußläufig. Über eine geschwungene Holztreppe erreicht man die privaten Räume im zweiten Obergeschoss. Tatsächlich fühlt man sich wie in einem Einfamilienhaus. Drei schöne Zimmer mit Blick über die Dächer der umliegenden Einfamilienhäuser auf die Hänge des Taunus bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sowohl für die Familie mit Kindern als auch für das Paar, das sich ein Home Office wünscht. Ein kleines Duschbad sowie ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche runden das Angebot ab. Diese Wohnung hat wirklich viel zu bieten. Direkt vor der Haustür stehen zwei Stellplätze für Ihre Fahrzeuge bereit. Der Spitzboden (Sondernutzungsrecht) kann als zusätzlicher Stauraum oder nach Ihren individuellen Bedürfnissen genutzt werden. Im Untergeschoss befindet sich ein Raum für Waschmaschine und Trockner, ein Fahrradkeller sowie ein mit ca. 17 m² geräumiger Kellerraum. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin.

???????? ????????: 23002097 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

???????????????? ???? ?????????

- zwei Stellplätze vor dem Eingang
- Balkon
- Einbauküche
- Teppichboden
- Spitzboden (Sondernutzungsrecht)
- Waschraum im Untergeschoss
- Fahrradkeller im Untergeschoss

??????? ???????: 23002097 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

??? ??? ??? ???????????

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, ein 6-Loch-Golfplatz (ältester Golfplatz in Deutschland) sowie ein 18-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.

??????? ???????: 23002097 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.1.2034. Endenergieverbrauch beträgt 186.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. 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.

???????? ??????????: 23002097 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c Bad Homburg
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com