

Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

Attraktive Doppelhaushälfte in begehrter Lage

???????? ??: 25002095



???? ??: 1.350.000 EUR • ??: ca. 149,59 m² • ??: 5 • ??: 396 m²

??????? ??????????: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

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

???????? ??????????: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

?? ??? ??????

???????? ?????????	25002095
???????????	ca. 149,59 m ²
????? ??????	?????????????? ?????
?????????	5
????????????? ???	4
???????????	
???????????	2
????? ?????????????	1977
?????? ?????????????	1 x ????????????
	?????? ??????????????,
	1 x ????????

????? ???????	1.350.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2000
?????????	???????
???????????????	
????????????????????	ca. 54 m ²
??????	
???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	???? ??????? ??????	?????? ??????? ??????????	171.00 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ?????? ??	13.09.2035	????????? ???????????? ?????????	F
???? ???????????	?????	???? ?????????? ???????? ?? ?? ????????? ????????????	1977

???????? ?????: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

?? ???????



???????? ?????: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

?? ???????



???????? ?????: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

?? ???????



???????? ??: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

?? ???????



???????? ?????: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

?? ???????



????????? ??????????: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

?? ?????????



???????? ??: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

?? ???????



???????? ?????: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

?? ???????



???????? ??: 25002095 - 61350 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

??????? ???????: 25002095 - 61350 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



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

???????? ?????: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

?? ???????



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

??????? ???????: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

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

In einer der begehrtesten Lagen Bad Homburgs präsentiert sich diese hochwertig modernisierte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1977 als ein außergewöhnliches Zuhause für Menschen, die Wert auf Stil, Ruhe und Lebensqualität legen. Mit einer Wohnfläche von ca. 150 m² und insgesamt fünf Zimmern bietet das Haus ausreichend Raum für verschiedenste Wohnbedürfnisse – ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Individualisten.

Schon beim Betreten des Grundstücks spürt man die besondere Atmosphäre: Der geschmackvoll angelegte Garten mit Findlingen, verschiedenen Ahornbäumen und einem dezenten Wasserspiel vermittelt eine beinahe japanisch anmutende Harmonie – ein Ort, der Ruhe, Inspiration und Eleganz gleichermaßen schenkt.

Der Eingangsbereich mit Garderobenmöglichkeit führt in das lichtdurchflutete Erdgeschoss. Hier öffnet sich der Wohn-Essbereich, der durch eine raumhohe Glasschiebetür flexibel von der Küche abtrennbar ist. Straßenseitig sorgt ein schaltbarer Sichtschutz auf Knopfdruck für Privatsphäre. Die angrenzende Bulthaup-Einbauküche mit hochwertigen Geräten von Miele und Gaggenau vereint Design und Funktionalität auf höchstem Niveau. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei Zimmer sowie ein modernes Tageslichtbad. Das Dachgeschoss bietet zwei Zimmer und ein weiteres Tageslichtbad. Die gesamte Einrichtung wurde im Rahmen der letzten umfassenden Modernisierung im Jahr 1997/98 hochwertig erneuert und entspricht gehobenen Standards. Das Untergeschoss bietet einen großzügigen Hobbyraum – ideal für Fitness, Homeoffice oder Freizeitgestaltung – sowie ausreichend Stauraum und ein zusätzliches Gäste-WC.

Garage und Stellplatz gewährleisten komfortables Parken direkt am Haus.

Die Lage zählt zu den Top-Adressen in Bad Homburg: ruhig und grün, dennoch nur wenige Minuten vom Stadtzentrum, Kurpark, Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten entfernt.

Diese Immobilie vereint gehobene Wohnqualität, exklusive Ausstattung, großzügige Raumaufteilung und eine außergewöhnliche Gartenanlage – ein Zuhause, das Ästhetik, Lage und Lebensqualität auf einzigartige Weise verbindet.

???????? ??????????: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

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

- 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

??????? ?????????: 25002095 - 61350 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, 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.

??????? ?????????: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 171.00 kwh/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

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

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

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe

Tel.: +49 6172 - 680 980

E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com