

Bad Homburg - Gonzenheim

VON POLL BAD HOMBURG: Stadtnahes Einfamilienhaus mit großem Außenbereich & Gestaltungsmöglichkeiten

VP azonosító: 26002001



KI-generiertes Bild

VÉTELÁR: 695.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 110 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 456 m²

VP azonosító: 26002001 - 61352 Bad Homburg - Gonzenheim

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26002001 - 61352 Bad Homburg - Gonzenheim

Áttekintés

VP azonosító	26002001
Hasznos lakótér	ca. 110 m ²
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1974
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 3 x Felszíni parkolóhely

Vételár	695.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 61 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26002001 - 61352 Bad Homburg - Gonzenheim

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	25.03.2036	Teljes energiaigény	221.30 kWh/m²a
Energiaforrás	Gáz	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1975

VP azonosító: 26002001 - 61352 Bad Homburg - Gonzenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 26002001 - 61352 Bad Homburg - Gonzenheim

Az ingatlan



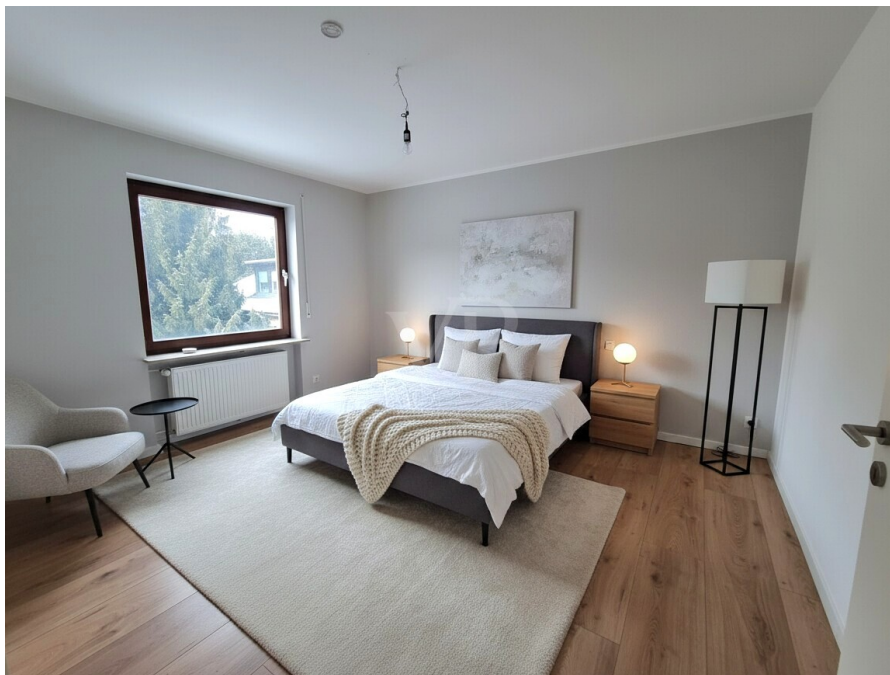
VP azonosító: 26002001 - 61352 Bad Homburg - Gonzenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 26002001 - 61352 Bad Homburg - Gonzenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 26002001 - 61352 Bad Homburg - Gonzenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 26002001 - 61352 Bad Homburg - Gonzenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 26002001 - 61352 Bad Homburg - Gonzenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 26002001 - 61352 Bad Homburg - Gonzenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 26002001 - 61352 Bad Homburg - Gonzenheim

Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

VP azonosító: 26002001 - 61352 Bad Homburg - Gonzenheim

Az ingatlan

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

VP 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

VP azonosító: 26002001 - 61352 Bad Homburg - Gonzenheim

Az ingatlan



Capital
MAGYARORSZÁG
TOP 1000 REAL ESTATE
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN

VP
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN

Gold Partner
Scout24

IMMOBILIEN
Deutschlands
beliebteste
Makler
VON POLL IMMOBILIEN

DEKRA
Auszzeichnung
Stefan Koch

Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

VP azonosító: 26002001 - 61352 Bad Homburg - Gonzenheim

Az elso benyomás

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1974 bietet auf ca. 111 m² Wohnfläche und einem rund 457 m² großen Grundstück ein klassisches, familienfreundliches Zuhause mit solidem Grundriss. Die bevorzugte Lage direkt an einem Bach, der große Hof sowie ein offener Carport für zwei Fahrzeuge schaffen angenehme Rahmenbedingungen für den Alltag.

Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer im Obergeschoß. Im Erdgeschoss befindet sich das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und den Hof. Die Küche ist separat gehalten und grenzt unmittelbar an das Esszimmer an, sodass praktische Abläufe beim Kochen und Servieren möglich sind. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss stehen zwei Vollbäder zur Verfügung, eines davon direkt dem Elternschlafzimmer zugeordnet. Diese Aufteilung bietet Komfort und Flexibilität für Familien.

Das Gäste-WC, das Elternbad sowie die Bodenbeläge wurden im Jahr 2022 modernisiert und entsprechen einem zeitgemäßen Standard.

Wichtige technische Erneuerungen wurden ebenfalls vorgenommen: Die Gasheizungsanlage wurde 2023 erneuert, 2024 erfolgte eine umfassende Flachdachabdichtung. Damit sind zentrale Bestandteile der Immobilie bereits auf einem aktuellen Stand.

Elektrik, Fenster sowie teilweise die Rohrleitungen stammen jedoch überwiegend noch aus dem Baujahr und sind modernisierungsbedürftig. Auch die Fassade bietet Potenzial zur gestalterischen Weiterentwicklung. Insgesamt eröffnet sich hier die Möglichkeit, ein solides Haus nach eigenen Vorstellungen weiter zu modernisieren und individuell zu gestalten.

Der Außenbereich überzeugt durch den großzügigen Hof, die Lage direkt am Bach sowie den offenen Carport mit Platz für zwei Fahrzeuge.

Dieses Einfamilienhaus eignet sich ideal für Familien, die ein Haus mit guter Grundsubstanz und Entwicklungspotenzial suchen. Gerne präsentieren wir Ihnen die Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung.

VP azonosító: 26002001 - 61352 Bad Homburg - Gonzenheim

Részletes felszereltség

- **Laminatboden in allen Wohn- und Schlafbereichen**
- **Manuelle Rollläden**
- **Zweifachverglaste Holzfenster**
- **Gas-Brennwertheizung**
- **Großer Carport**

VP azonosító: 26002001 - 61352 Bad Homburg - Gonzenheim

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 26002001 - 61352 Bad Homburg - Gonzenheim

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 26002001 - 61352 Bad Homburg - Gonzenheim

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe

Tel.: +49 6172 - 680 980

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com