

Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

Vonzó ikerház egy keresett helyen

VP azonosító: 25002095



VÉTELÁR: 1.350.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 149,59 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 396 m²

VP azonosító: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

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

VP azonosító: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

Áttekintés

VP azonosító	25002095
Hasznos lakótér	ca. 149,59 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1977
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	1.350.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2000
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 54 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Nehéz földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	13.09.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	171.00 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1977

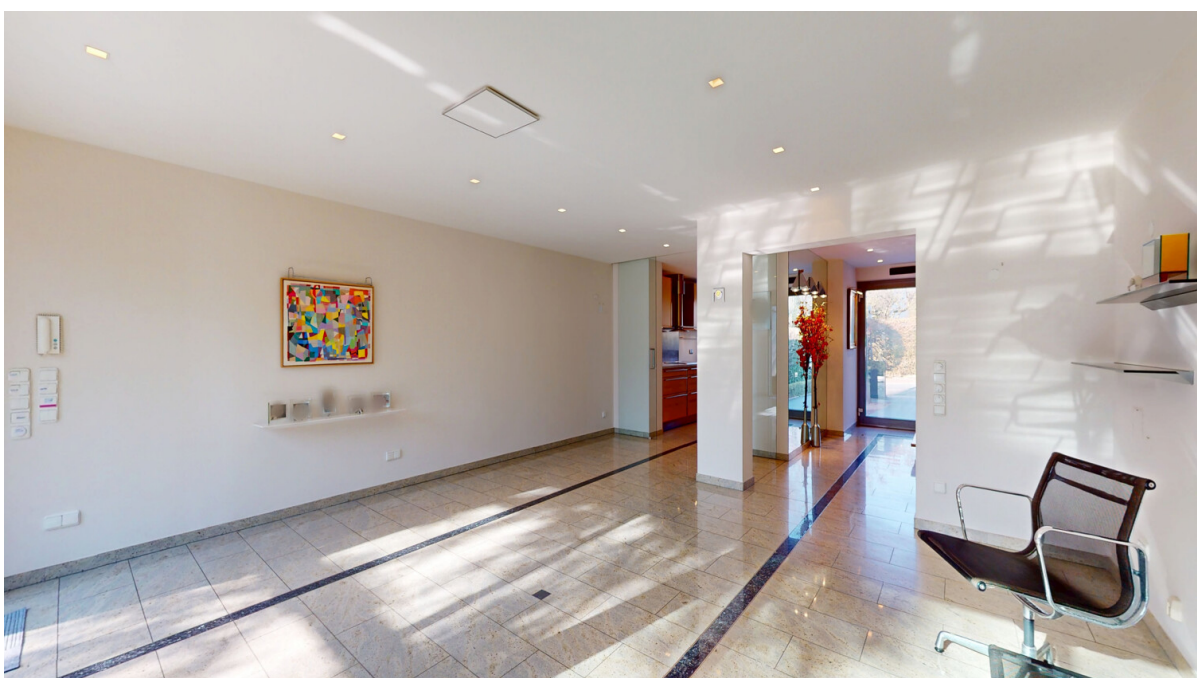
VP azonosító: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

Az ingatlan



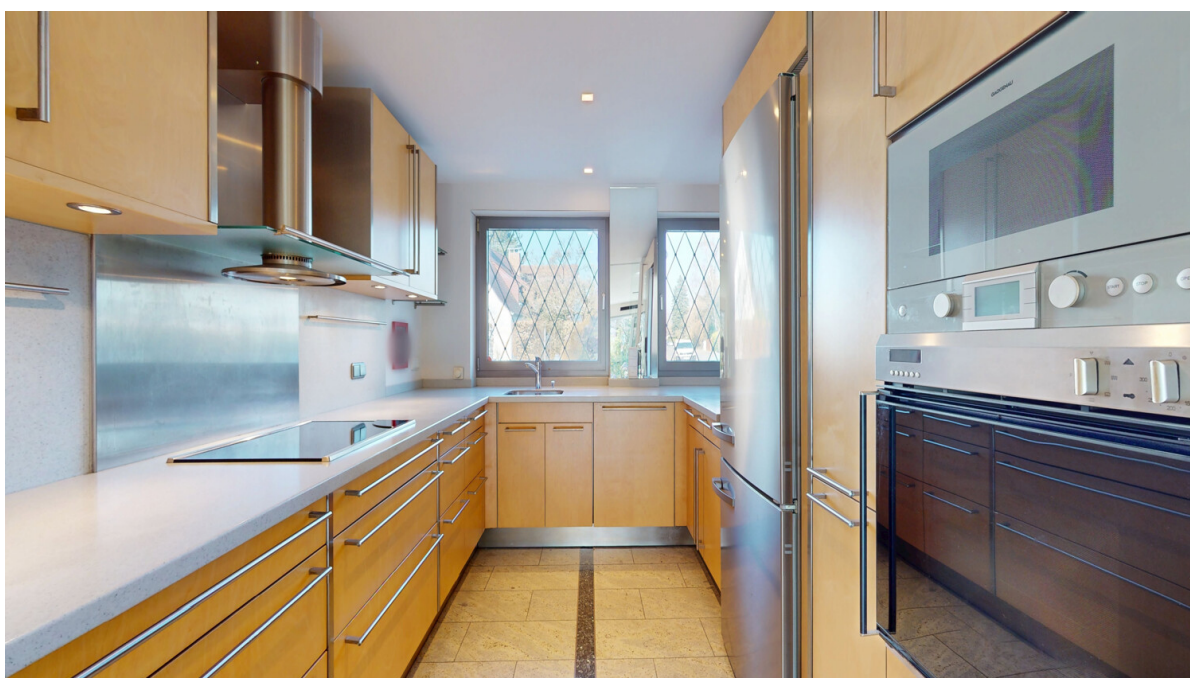
VP azonosító: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

Az ingatlan



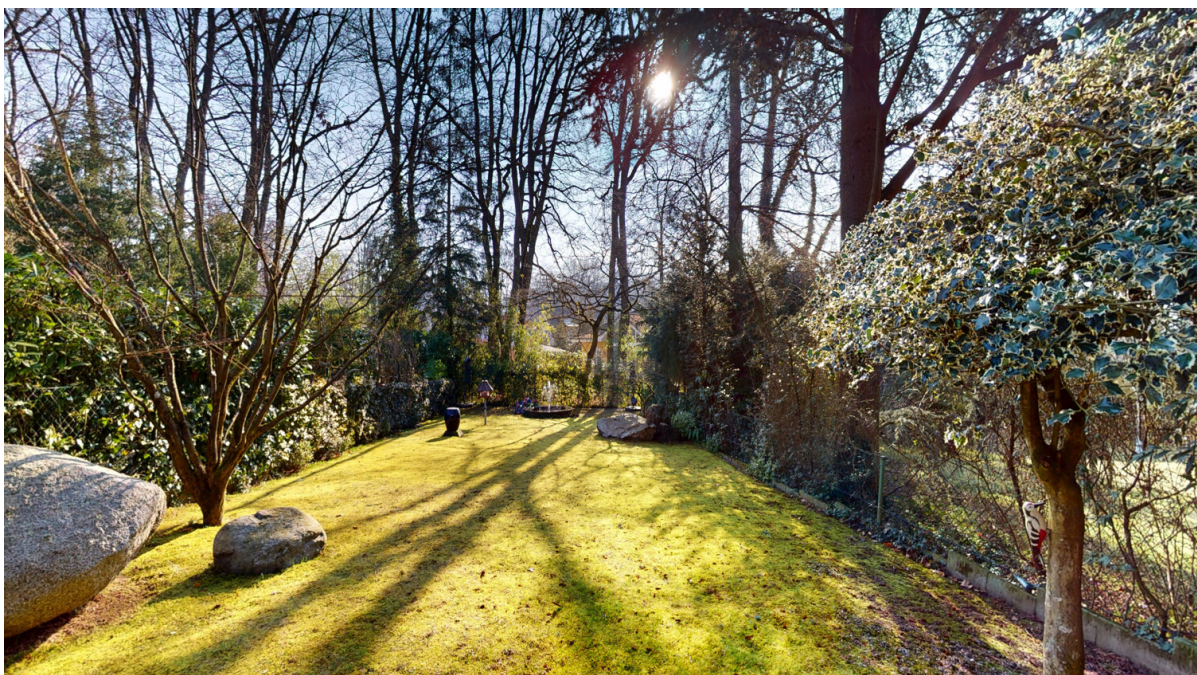
VP azonosító: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - 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: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

Az ingatlan



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

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

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

Shop Oberursel
Holzweg 7 | 61440 Oberursel
oberursel@von-poll.com

VP azonosító: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

Az ingatlan



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

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 azonosító: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

Az ingatlan



Capital
MAGAZIN
TOP-FAKTOREN-RANGLISTE 2024
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN

VP
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN

Gold Partner
Scout24
2023

IMMOBILIEN
Deutschlands
begehrteste
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

VP azonosító: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

Az első benyomás

Bad Homburg egyik legkeresettebb helyén található ez a kiváló minőségű, modernizált, 1977-ben épült ikerház, amely kivételes otthont kínál azok számára, akik értékelik a stílust, a nyugalmat és az életminőséget. Körülbelül 150 m² lakóterületével és összesen öt szobájával a ház bőséges teret kínál a különféle lakhatási igényekhez – ideális családok, párok vagy igényes egyének számára. A különleges hangulat azonnal szembetűnik az ingatlanba lépve: Az ízlésesen parkosított kert sziklákkal, különféle juharfákkal és egy finom vízeséssel szinte japán ihletésű harmóniát áraszt – egy olyan helyet, amely egyszerre kínál nyugalmat, inspirációt és eleganciát. A gardróboszobával ellátott bejárat a világos földszintre vezet. Itt bontakozik ki a nyitott területe nappali és étkező, amely egy padlótól a mennyezetig érő toloajtóval rugalmasan leválasztható a konyhától. Az utcai oldalon egy kapcsolható, betekintést nyújtó paraván egyetlen gombnyomással biztosítja a privátszférát. A szomszédos Bulthaup beépített konyha a Miele és Gaggenau csúcskategóriás készülékeivel a legmagasabb szinten ötvözi a dizájnt és a funkcionalitást. Az emeleten két hálószoba és egy modern, természetes fényel megvilágított fürdőszoba található. A legfelső emeleten két szoba és egy további, természetes fényel megvilágított fürdőszoba található. A teljes belső teret magas színvonalon felújították az 1997/98-as legutóbbi átfogó modernizáció során. Az alagsorban egy tágas hobbiszoba található – ideális fitnesshez, dolgozószobának vagy szabadidős tevékenységekhez –, valamint bőséges tárolóhely és egy további vendég-WC. A garázs és a parkolóhely kényelmes parkolást biztosít közvetlenül a ház mellett. A helyszín Bad Homburg egyik legkeresettebbje: csendes és zöld, mégis mindössze pár percre a városközponttól, a gyógyfürdőtől, az iskoláktól, óvodáktól és a bevásárlóközpontoktól. Ez az ingatlan ötvözi a magas színvonalú lakhatást, az exkluzív tulajdonságokat, a tágas elrendezést és a kivételes kertet – egy otthon, amely egyedülállóan ötvözi az esztétikát, a helyszínt és az életminőséget.

VP azonosító: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

Részletes felszereltség

- **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**

VP azonosító: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

További információ / adatok

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 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: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - 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