

Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

# Vonzó ikerház egy keresett helyen

VP azonosító: 25002095



VÉTELÁR: 1.350.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 149,59 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 396 m<sup>2</sup>

**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	Vételár	1.350.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 149,59 m <sup>2</sup>	Ház	Ikerház fele
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5		
Hálósobák	4		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1977	Modernizálás / felújítás	2000
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 54 m <sup>2</sup>
		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	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Nehéz földgáz	Teljes energiaigény	171.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	13.09.2035	Energiatahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	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



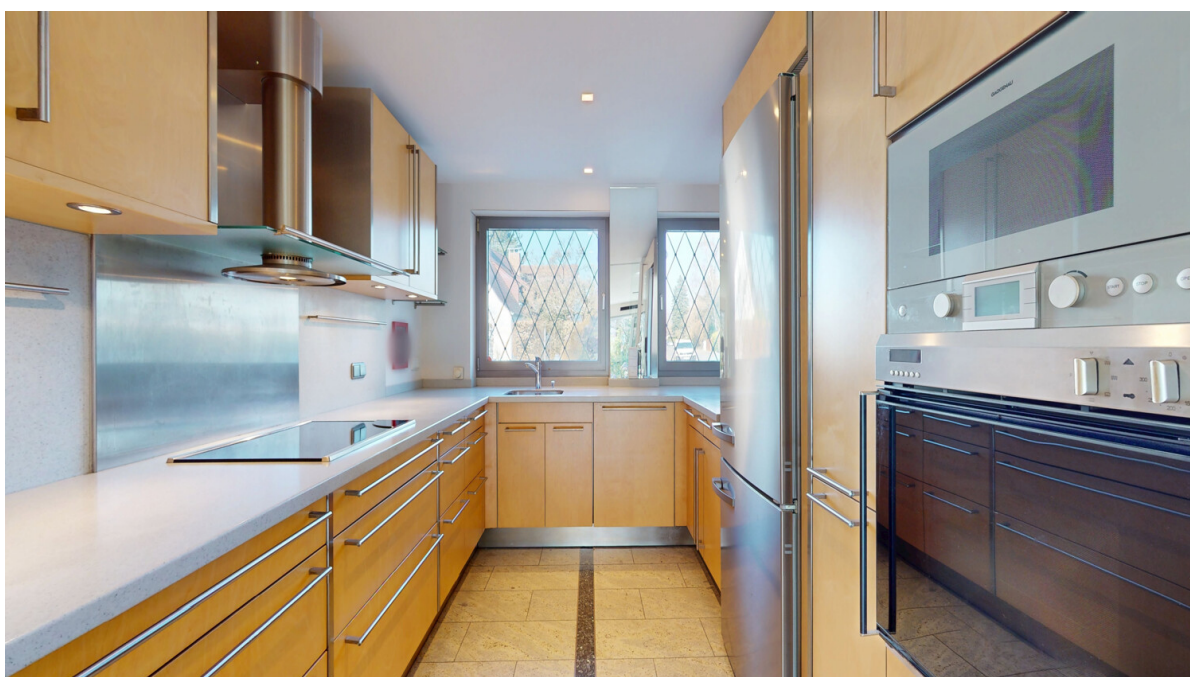
VP azonosító: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## 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.

VP azonosító: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - 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](http://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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
[oberursel@von-poll.com](mailto:oberursel@von-poll.com)

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

## Az ingatlan



**Capital**  
mitgliedschaft  
Top-Makler Bad Homburg  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

**VP**  
★★★★★

**Gold Partner**  
Scout24  
SINCE 2015

**EXPERTISE**  
Deutschlands  
bestbewerteter  
Arbeitgeber  
VON POLL IMMOBILIEN

**DEKRA**  
Auszeichnung  
Stefan Koch

### 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)

**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 otthonot kínál azok számára, akik értékelik a stílust, a nyugalmat és az életminőséget. Körülbelül 150 m<sup>2</sup> 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 sziklával, 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 terű nappali és étkező, amely egy padlótól a mennyezetig érő tolóajtóval 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/(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.

**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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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