

Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

Graziosa casa bifamiliare in posizione ricercata

Codice oggetto: 25002095



PREZZO D'ACQUISTO: 1.350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 149,59 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 396 m²

Codice oggetto: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25002095
Superficie netta	ca. 149,59 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1977
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.350.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2000
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 54 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo energetico	171.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	13.09.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977

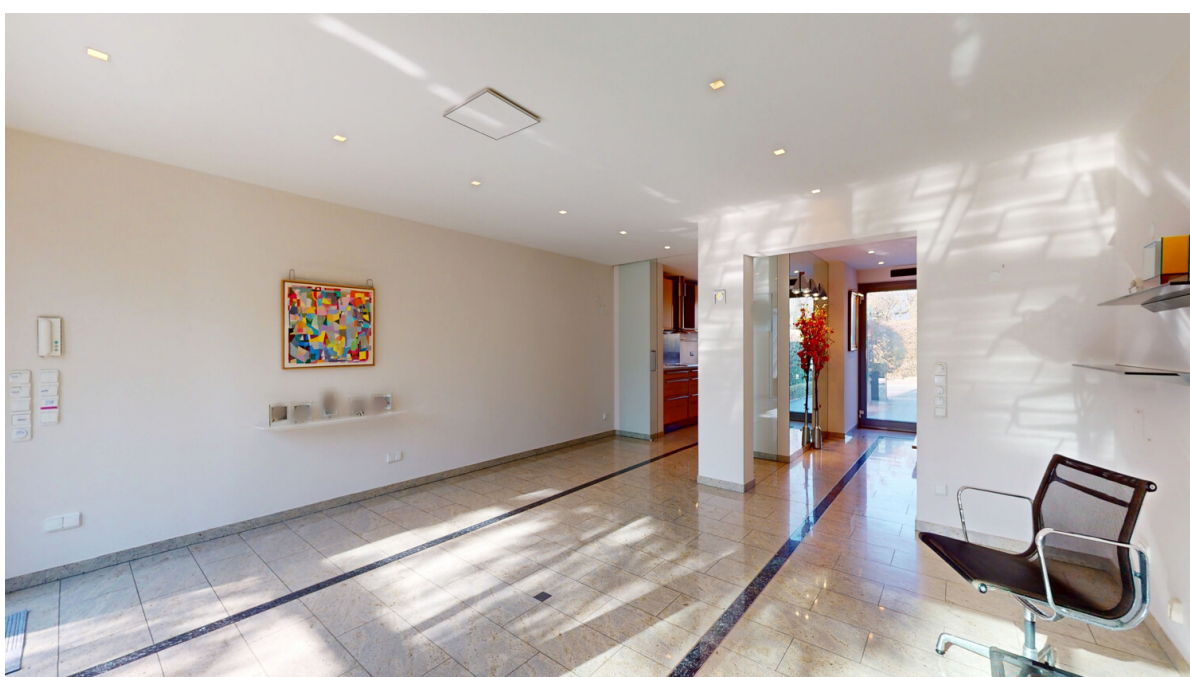
Codice oggetto: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

La proprietà



Codice oggetto: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

La proprietà



Codice oggetto: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

La proprietà



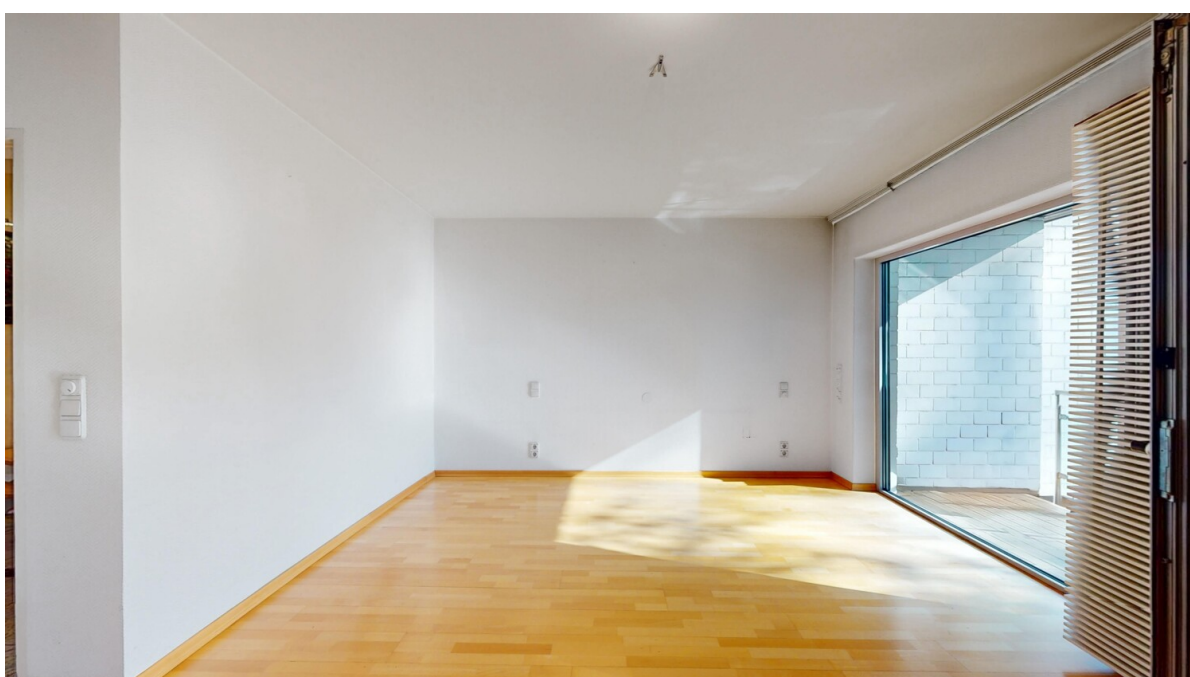
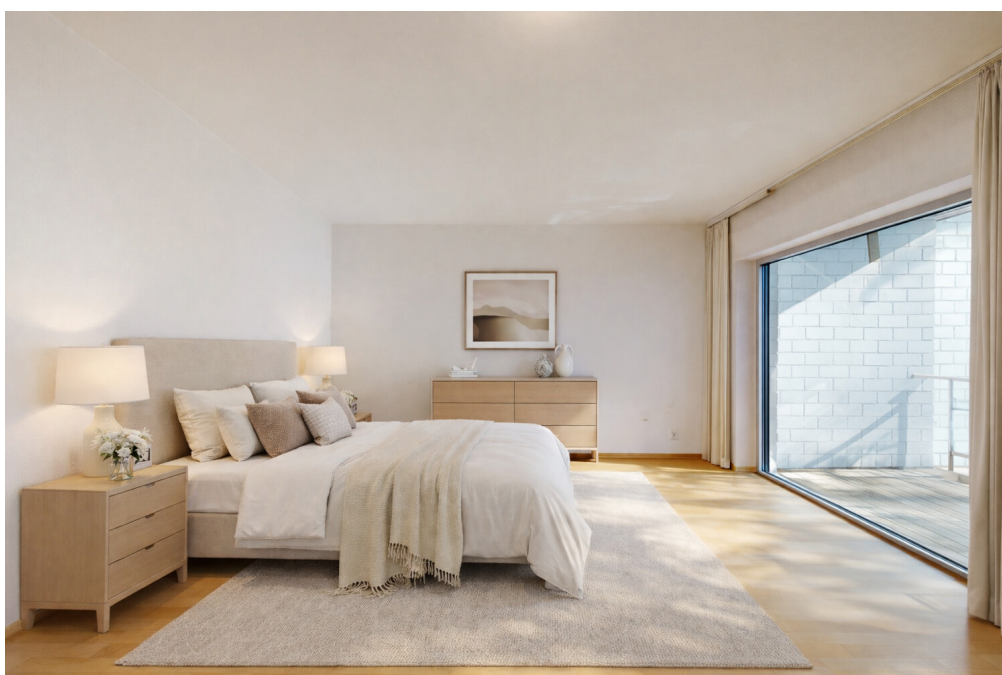
Codice oggetto: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

La proprietà



Codice oggetto: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

La proprietà



Codice oggetto: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

La proprietà



Codice oggetto: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

La proprietà



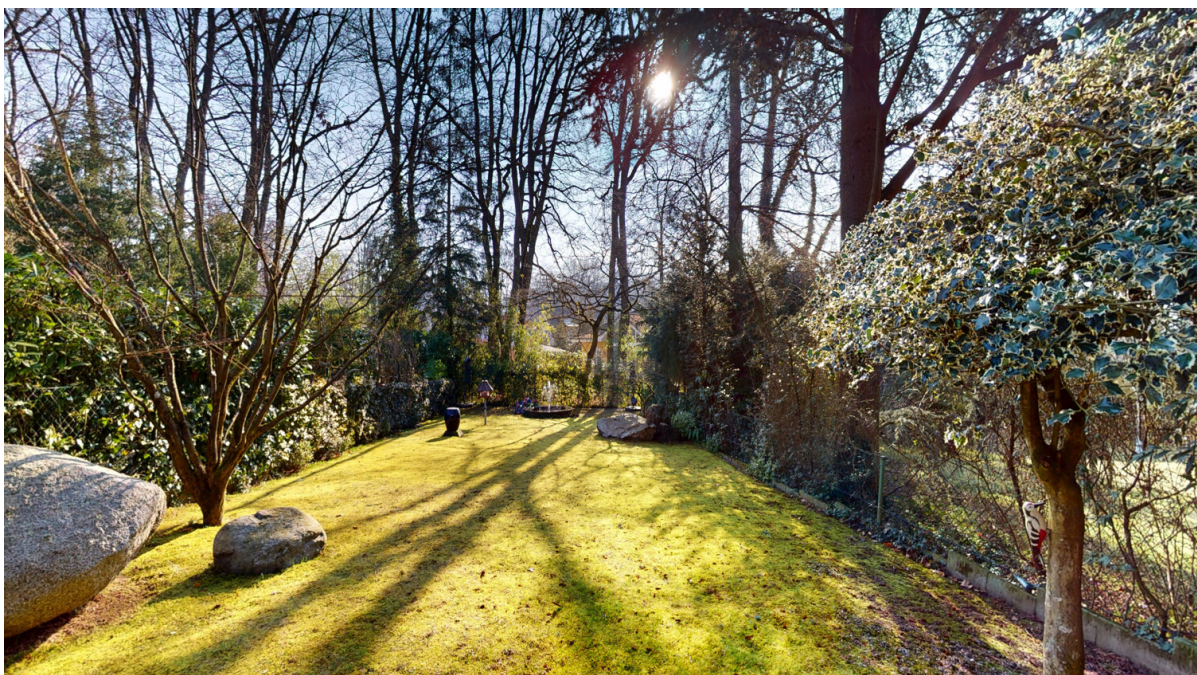
Codice oggetto: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

La proprietà



Codice oggetto: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

La proprietà



Codice oggetto: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

Codice oggetto: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

La proprietà

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



**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

Codice oggetto: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

La proprietà



Capital
MAGAZIN
Top Makler Bad Homburg
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN

VP
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN

Gold Partner
Scout24
seit 2016

CREATIVUS
Deutschlands
bestehende
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

Codice oggetto: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

Una prima impressione

In una delle zone più ambite di Bad Homburg, questa casa bifamiliare di alta qualità e modernizzata, costruita nel 1977, si presenta come una casa eccezionale per chi apprezza stile, tranquillità e qualità della vita. Con circa 150 m² di superficie abitabile e un totale di cinque stanze, la casa offre ampio spazio per una varietà di esigenze abitative: ideale per famiglie, coppie o singoli esigenti. L'atmosfera speciale è immediatamente evidente entrando nella proprietà: il giardino curato con gusto, con massi, diversi aceri e un delicato gioco d'acqua, trasmette un'armonia quasi di ispirazione giapponese: un luogo che offre pace, ispirazione ed eleganza in egual misura. L'ingresso con guardaroba conduce al luminoso piano terra. Qui si apre la zona giorno e pranzo open space, che può essere separata in modo flessibile dalla cucina tramite una porta scorrevole in vetro a tutta altezza. Una schermatura azionabile sul lato strada garantisce la privacy con il semplice tocco di un pulsante. L'adiacente cucina componibile Bulthaup con elettrodomestici di alta gamma Miele e Gaggenau coniuga design e funzionalità ai massimi livelli. Al piano superiore si trovano due camere da letto e un bagno moderno con luce naturale. L'ultimo piano offre due camere e un ulteriore bagno con luce naturale. L'intero interno è stato ristrutturato con standard elevati durante l'ultima ristrutturazione completa del 1997/98. Il seminterrato offre un'ampia sala hobby, ideale per la palestra, uno studio o il tempo libero, oltre a un ampio spazio di stoccaggio e un ulteriore bagno per gli ospiti. Un garage e un posto auto garantiscono un comodo parcheggio direttamente davanti alla casa. La posizione è tra le più ambite di Bad Homburg: tranquilla e verdeggiante, ma a pochi minuti dal centro città, dal parco termale, da scuole, asili e negozi. Questa proprietà combina alta qualità abitativa, caratteristiche esclusive, una planimetria generosa e un giardino eccezionale: una casa che coniuga in modo unico estetica, posizione e qualità della vita.

Codice oggetto: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

Dettagli dei servizi

- **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**

Codice oggetto: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe

Tel.: +49 6172 - 680 980

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com