

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 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 396 m<sup>2</sup>**

**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 <sup>2</sup>
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 / Riqualificazione	2000
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 54 m <sup>2</sup>
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	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas naturale pesante</b>	Consumo energetico	<b>171.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>13.09.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1977</b>

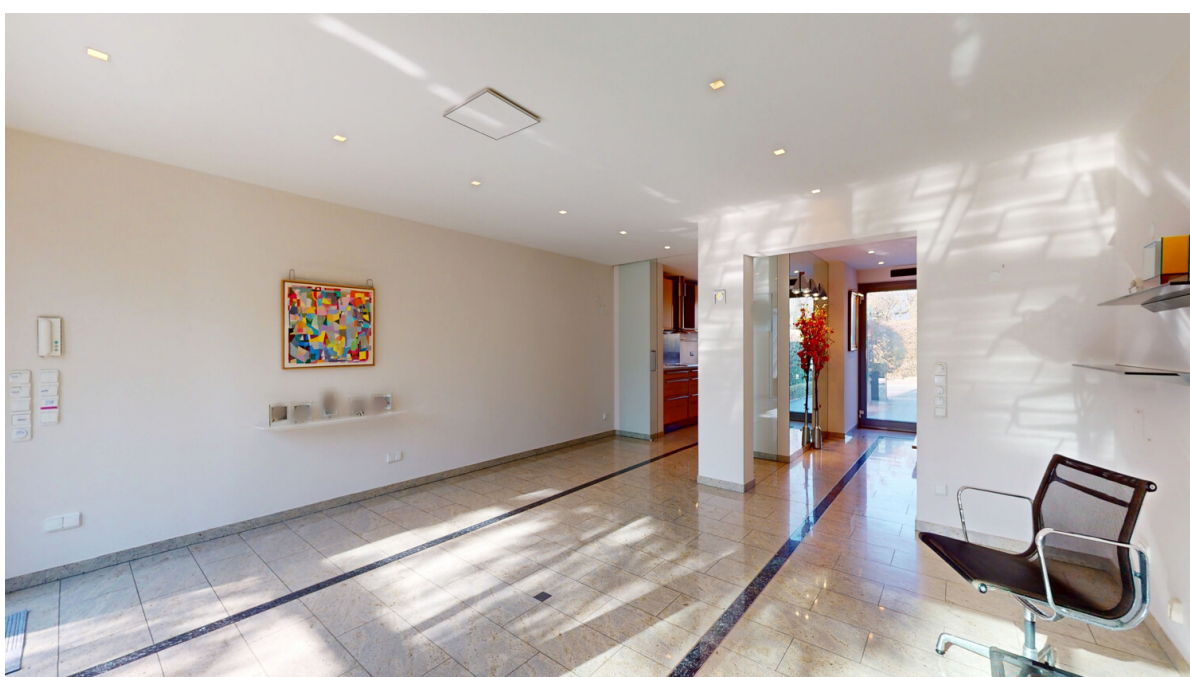
Codice oggetto: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## La proprietà



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

## La proprietà



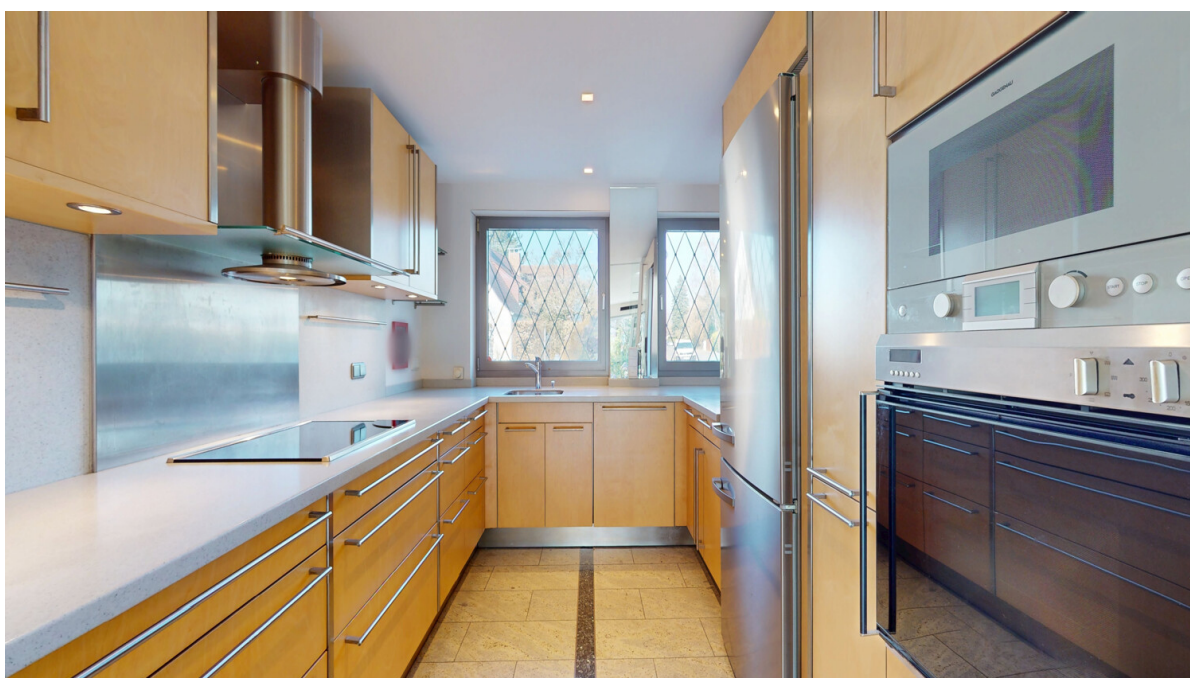
Codice oggetto: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## 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



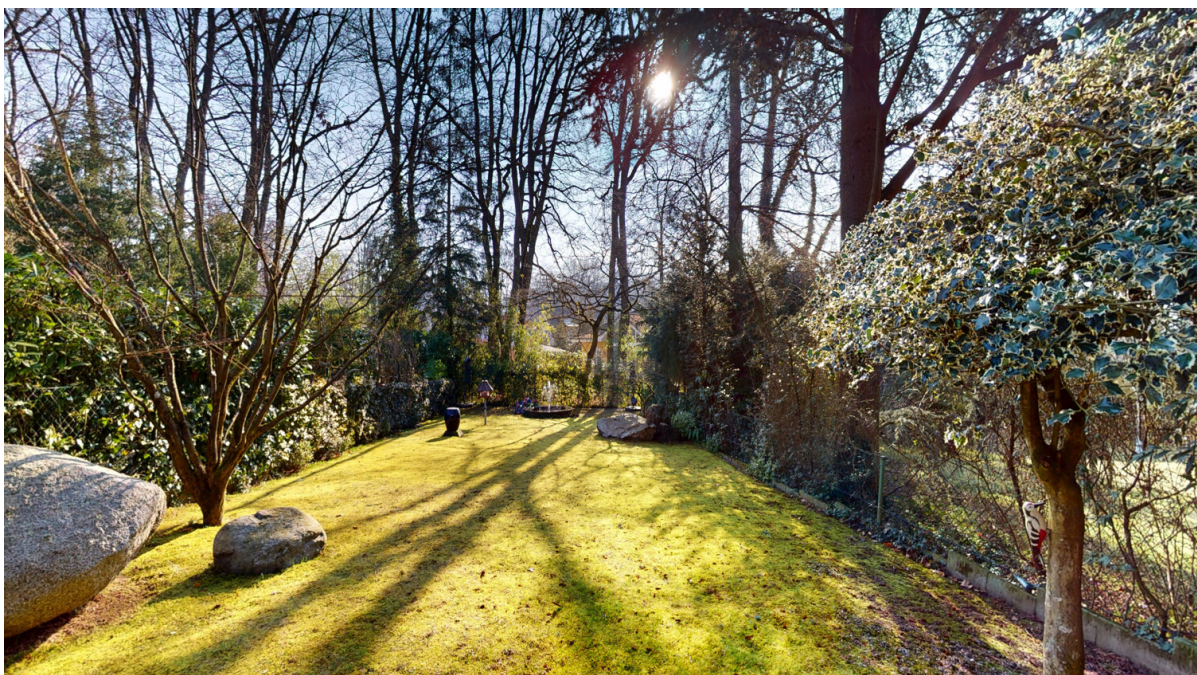
Codice oggetto: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## 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](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

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

## La proprietà



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

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

[www.von-poll.com/bad-homburg](http://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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

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

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

## La proprietà



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

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

## La proprietà



**Capital**  
MAGAZIN  
TOP-FAKTOR-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

### 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)

**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 m<sup>2</sup> 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/(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.

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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