

Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

# VON POLL - BAD HOMBURG: Vermietete Vier-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage

Número de propiedad: 25002004



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

PRECIO DE COMPRA: 469.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 103 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25002004 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25002004 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## De un vistazo

Número de propiedad	25002004
Superficie habitable	ca. 103 m <sup>2</sup>
Piso	1
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1993
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje, 20000 EUR (Venta)

Precio de compra	469.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 25002004 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	123.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	26.02.2028	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1993

Número de propiedad: 25002004 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25002004 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## La propiedad

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



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)

Número de propiedad: 25002004 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## La propiedad



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

**VP**  
★★★★★

**Gold Partner**  
Scout24

**DEUTSCHLANDS  
BESTES  
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)

**Número de propiedad: 25002004 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim**

## Una primera impresión

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer modernen Ausstattung.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und führt direkt auf den überdachten Balkon – ein geschützter Außenbereich, der sich das ganze Jahr über genießen lässt.

Drei gut proportionierte Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Die tolle Küche mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum bietet reichlich Stauraum und Platz für eine funktionale Küchenzeile.

Ein Wannenbad und ein separates Duschbad – beide mit Tageslicht – sorgen für zusätzlichen Komfort.

Das 1993 errichtete Gebäude überzeugt durch seine solide Bauweise und wurde kontinuierlich gepflegt, sodass die Wohnung in einem sehr guten Zustand ist.

Optional kann gegen Aufpreis noch ein großer Hobbyraum mit Bad und Küche dazu erworben werden. Sprechen Sie uns hierzu gerne an!

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohnstraße, dennoch sind alle wichtigen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe. Kindergärten und die Grundschule sind nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso das Kaiserin-Friedrich-Gymnasium. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal – Die U-Bahn nach Frankfurt und fast alle Buslinien sind nur wenige Schritte entfernt. Auch der Autobahnanschluss ist schnell erreichbar, sodass Sie flexibel und mobil bleiben.

Número de propiedad: 25002004 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Detalles de los servicios

- Parkettboden
- Rollläden
- Zentralheizung
- Balkon
- Gegensprechanlage
- Glasfaser
- Kellerraum
- Garage, gegen Aufpreis von 20.000 Euro

Número de propiedad: 25002004 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25002004 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.2.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 123.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Número de propiedad: 25002004 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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