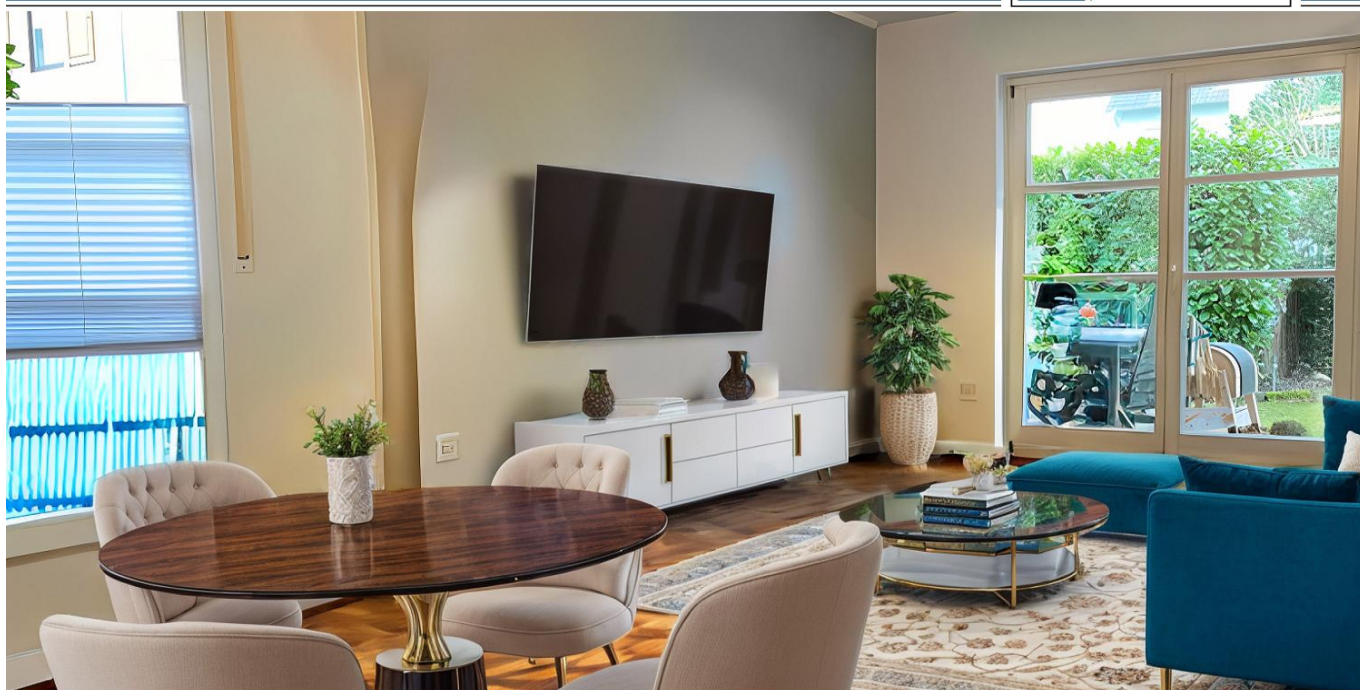


Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

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

CODICE OGGETTO: 25002005



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 519.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 103 m² • VANI: 4

CODICE OGGETTO: 25002005 - 61352 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: 25002005 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25002005	Prezzo d'acquisto	519.000 EUR
Superficie netta	ca. 103 m²	Appartamento	Piano
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1993	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune
Garage/Posto auto	1 x Garage, 20000 EUR (Vendita)		

CODICE OGGETTO: 25002005 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.02.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	123.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

CODICE OGGETTO: 25002005 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002005 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002005 - 61352 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: 25002005 - 61352 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



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

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

CODICE OGGETTO: 25002005 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

La proprietà



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

CODICE OGGETTO: 25002005 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine gepflegte Erdgeschosswohnung in ruhiger und begehrter Lage von Gonzenheim. Mit ca. 103 m² Wohnfläche, verteilt auf vier gut geschnittene Zimmer, bietet diese Immobilie ein gemütliches Zuhause mit eigenem Garten. Drei geräumige Schlafzimmer ermöglichen individuelle Nutzungsmöglichkeiten, während zwei moderne Bäder den Alltag erleichtern und morgendlichen Stress vermeiden.

Ein echtes Highlight ist die großzügige Terrasse mit angrenzendem Garten - der perfekte Ort, um an der frischen Luft zu entspannen, gesellige Abende zu verbringen oder eine kleine grüne Oase zu gestalten.

Der Zugang erfolgt direkt über das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das mit seinen großen Fensterfronten einen harmonischen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich schafft. Hochwertiges Parkett verleiht den Wohnräumen eine warme und einladende Atmosphäre.

Ein Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum.

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

Die schöne Erdgeschosswohnung liegt in einer ruhigen Wohnstraße, dennoch sind alle wichtigen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe. Kindergärten und Grundschule sind nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso das Kaiserin-Friedrich-Gymnasium. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. 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 zu erreichen, so dass Sie flexibel und mobil bleiben.

CODICE OGGETTO: 25002005 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

Dettagli dei servizi

- Parkettboden
- Rollläden
- Zentralheizung
- Terrasse mit Garten
- Gegensprechanlage
- Glasfaser
- Kellerraum
- Garage, gegen Aufpreis von 20.000 Euro

CODICE OGGETTO: 25002005 - 61352 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, ein 6-Loch-Golfplatz (ältester Golfplatz in Deutschland) sowie ein 18-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: 25002005 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.2.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 123.00 kwh/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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: 25002005 - 61352 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