

Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

# VON POLL - BAD HOMBURG: Vermietete Dachgeschosswohnung mit Südbalkon und Stellplatz

CODE DU BIEN: 25002003



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

PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 88 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25002003 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25002003 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25002003
Surface habitable	ca. 88 m <sup>2</sup>
Etage	2
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1993
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	395.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25002003 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	123.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.02.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 25002003 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002003 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

CODE DU BIEN: 25002003 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## La propriété

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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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)

CODE DU BIEN: 25002003 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## La propriété



### 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)



**CODE DU BIEN: 25002003 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim**

## Une première impression

Zum Verkauf steht eine gepflegte Etagenwohnung mit ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf drei helle Zimmer in einer der gefragtesten Wohngegenden. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Flur mit ausreichend Platz für eine stilvolle Garderobe. Der großzügige Wohnbereich überzeugt mit Helligkeit und einer angenehmen Atmosphäre – dank der Südwest-Ausrichtung des Balkons genießen Sie hier Sonnenstrahlen bis in die Abendstunden. Hochwertiges Parkett in den Wohnräumen sorgt für ein warmes, wohnliches Ambiente. Alle Fenster sind mit Rollläden ausgestattet, die nicht nur für optimalen Sicht- und Sonnenschutz sorgen, sondern auch die Sicherheit erhöhen. Die tolle Küche mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum bietet reichlich Stauraum und Platz für eine funktionale Küchenzeile. Ein eigener Stellplatz im Wert von 8.000 Euro sowie ein Kellerraum runden dieses attraktive Angebot ab. Optional kann gegen Aufpreis ein großzügiger Hobbyraum mit eigenem Bad und Küche erworben werden – eine ideale Erweiterung für zusätzliche Wohn- oder Arbeitsfläche. 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.

CODE DU BIEN: 25002003 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Détails des commodités

- Parkettboden
- Rollläden
- Zentralheizung
- Balkon mit Südwest-Ausrichtung
- Gegensprechanlage
- Glasfaser
- Kellerraum
- Stellplatz

**CODE DU BIEN: 25002003 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25002003 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25002003 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Stefan Koch

---

Louisenstraße 148c Bad Homburg  
E-Mail: [bad.homburg@von-poll.com](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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