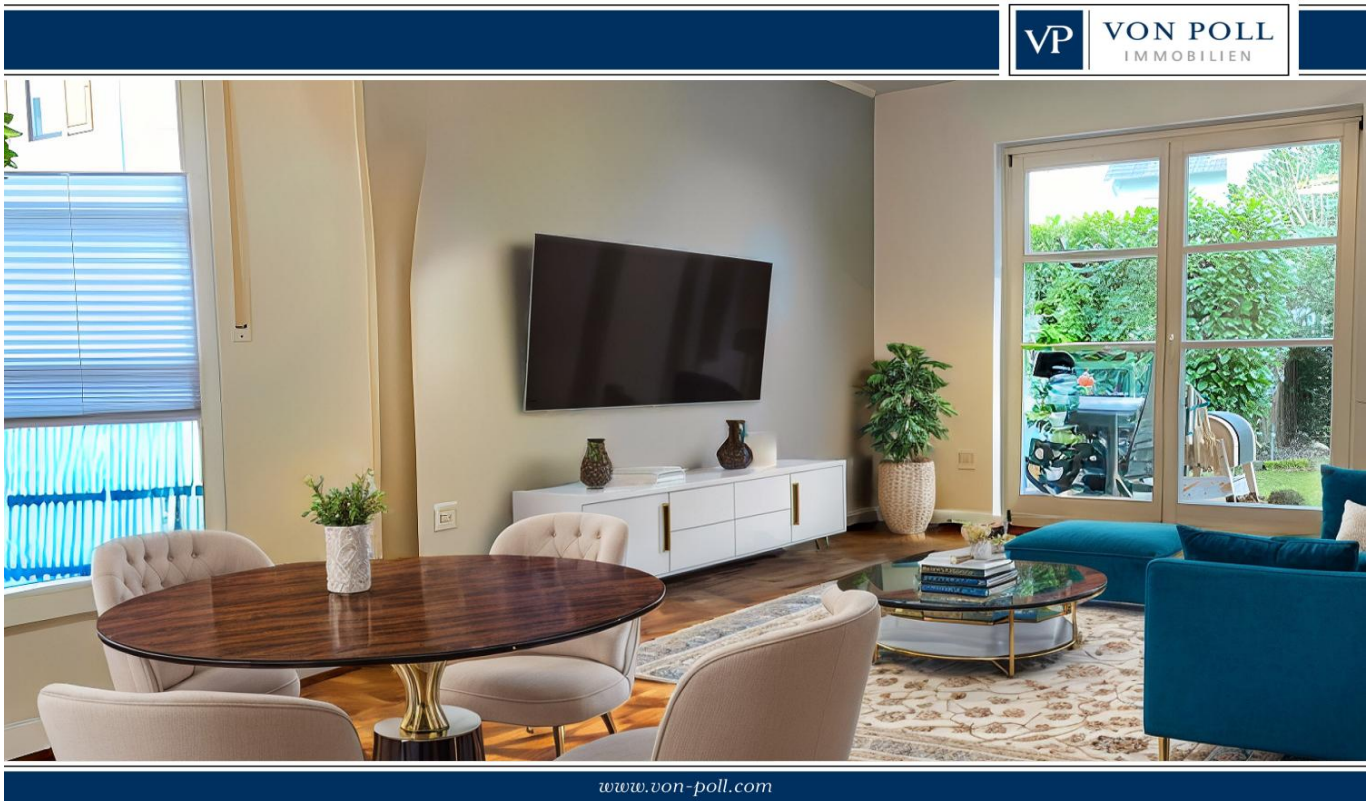
Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

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

CODE DU BIEN: 25002005



PRIX D'ACHAT: 570.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 103 m^2 • **PIÈCES:** 4

CODE DU BIEN: 25002005 - 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: 25002005 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25002005
Surface habitable	ca. 103 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1993
Place de stationnement	1 x Garage, 20000 EUR (Vente)

Prix d'achat	570.000 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	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25002005 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	26.02.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	123.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 25002005 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25002005 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25002005 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

CODE DU BIEN: 25002005 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

La propriété

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

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024
Top-Makler Bad Homburg
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler
GÜLTIG BIS: 10/25

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

CODE DU BIEN: 25002005 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25002005 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

Une première impression

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 eine 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.

CODE DU BIEN: 25002005 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25002005 - 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, 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.

CODE DU BIEN: 25002005 - 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/(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 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: 25002005 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com