Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

# VON POLL - BAD HOMBURG: Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in begehrter Zentrumsnähe

*Objektnummer: 26002050*



KAUFPREIS: 435.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79 $m^2$ • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26002050 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26002050 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26002050 |
| Wohnfläche | ca. 79 m² |
| Etage | 3 |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1995 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 435.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26002050 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 136.4 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 29.11.2027 | Energie-Effizienzklasse | E |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1995 |

Objektnummer: 26002050 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 26002050 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 26002050 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 26002050 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 26002050 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 26002050 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

# Die Immobilie




Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

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

*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**

Shop Bad Homburg
Louisenstraße 148c | 61348 Bad Homburg
bad.homburg@von-poll.com

**T.: 06171 - 88 75 70**

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

Objektnummer: 26002050 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

# Die Immobilie




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*

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*

Objektnummer: 26002050 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

# Die Immobilie



Objektnummer: 26002050 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

# Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnlich gepflegte 3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 79 m² bietet eine attraktive Kombination aus ruhiger und dennoch sehr zentraler Lage und einem stilvollen Wohnambiente. Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2020 modernisiert und präsentiert sich heute in einem äußerst ansprechenden und zeitgemäßen Zustand.

Der großzügige Wohn-Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und schafft einen einladenden Raum für entspannte Stunden, gesellige Abende und individuelle Einrichtungsideen. Die moderne Küche fügt sich nahtlos in das hochwertige Gesamtbild ein und unterstreicht den gehobenen Anspruch dieser Immobilie. Zwei gut proportionierte Schlafzimmer sind individuell nutzbar und eignen sich als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro.

Besonders hervorzuheben ist der Balkon, der den Wohnbereich auf angenehme Weise ins Freie erweitert und zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten mit hoher Aufenthaltsqualität schafft. Das Tageslichtbadezimmer sorgt mit seiner natürlichen Helligkeit für ein angenehmes Raumgefühl und wird durch ein separates Gäste-WC ergänzt, das zusätzlichen Komfort im Alltag bietet. Integrierte Einbauschränke schaffen praktischen Stauraum und tragen zur klaren, aufgeräumten Wirkung der Räume bei.

Ein Kellerraum sowie eine gemeinschaftlich nutzbare Waschküche ergänzen das Raumangebot auf sinnvolle Weise und erhöhen den praktischen Wohnwert. Die zur Wohnung gehörende Garage bietet einen komfortablen und geschützten Stellplatz direkt am Objekt und rundet das Angebot funktional ab.

Ein weiterer wesentlicher Vorteil ist die sehr gute Lage in unmittelbarer Nähe zum Zentrum von Bad Homburg. Damit verbinden sich kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinischer Versorgung und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs mit einem hohen Maß an urbaner Lebensqualität. Diese Lage macht die Wohnung besonders attraktiv für Menschen, die stilvolles Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung verbinden möchten.

Dank des gepflegten Zustands und der erfolgten Modernisierung ist die Wohnung kurzfristig bezugsbereit. Insgesamt erwartet Sie ein Zuhause, das nicht nur durch seine Ausstattung und Aufteilung überzeugt, sondern auch durch seine exklusive Wirkung und die begehrte Lage nahe dem Zentrum von Bad Homburg.

Objektnummer: 26002050 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

# Ausstattung und Details

- Bodentiefe Fenster
- Laminatboden in Parkettoptik
- Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung
- Zwei Einbauschränke im Flur
- Ein Einbauschrank im Kinderzimmer/Büro
- Gäste-WC
- Tageslichtbad (2014)
- Elektrische Markise
- Garagenplatz
- Keller-Abstellraum
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum
- neue Gasheizung (2020)
- Kleine Wohneinheit (4 Parteien)

Objektnummer: 26002050 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

# Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26002050 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

# Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26002050 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Gonzenheim

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe
Tel.: +49 6172 - 680 980
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com