

Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## Vonzó ikerház egy keresett helyen

VP azonosító: 25002095



VÉTELÁR: 1.350.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 149,59 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 396 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim**

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25002095                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 149,59 m <sup>2</sup>            |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 5                                    |
| Hálósobák             | 4                                    |
| Fürdoszobák           | 2                                    |
| Építés éve            | 1977                                 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 1.350.000 EUR                                                             |
| Ház                      | Ikerház fele                                                              |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2000                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Korszerusított                                                            |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 54 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély       |

**VP azonosító: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Nehéz földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 13.09.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 171.00 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1977                       |



**VP azonosító: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim**

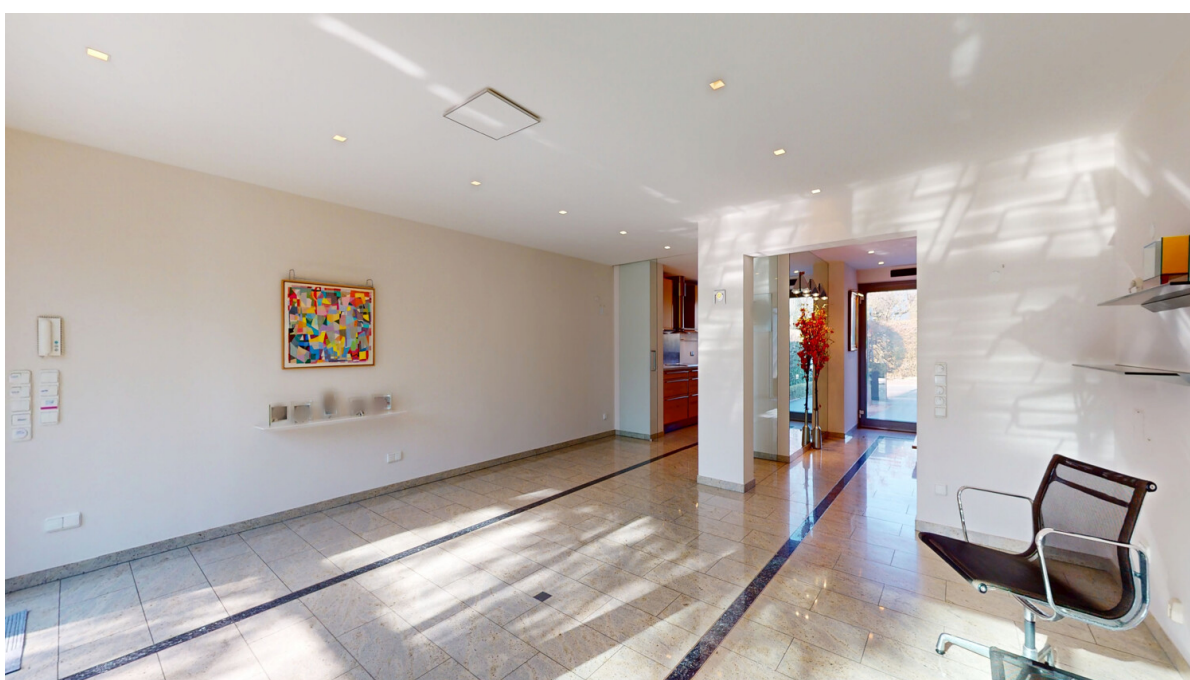
## Az ingatlan





**VP azonosító: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

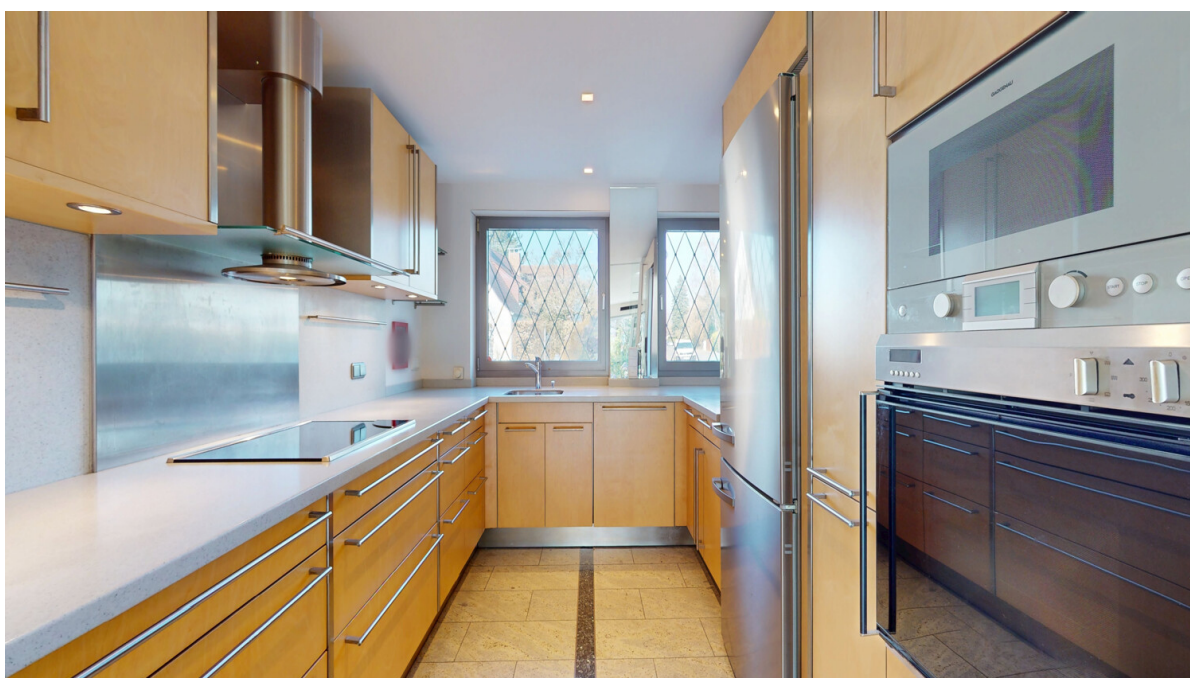
## Az ingatlan





**VP azonosító: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim**

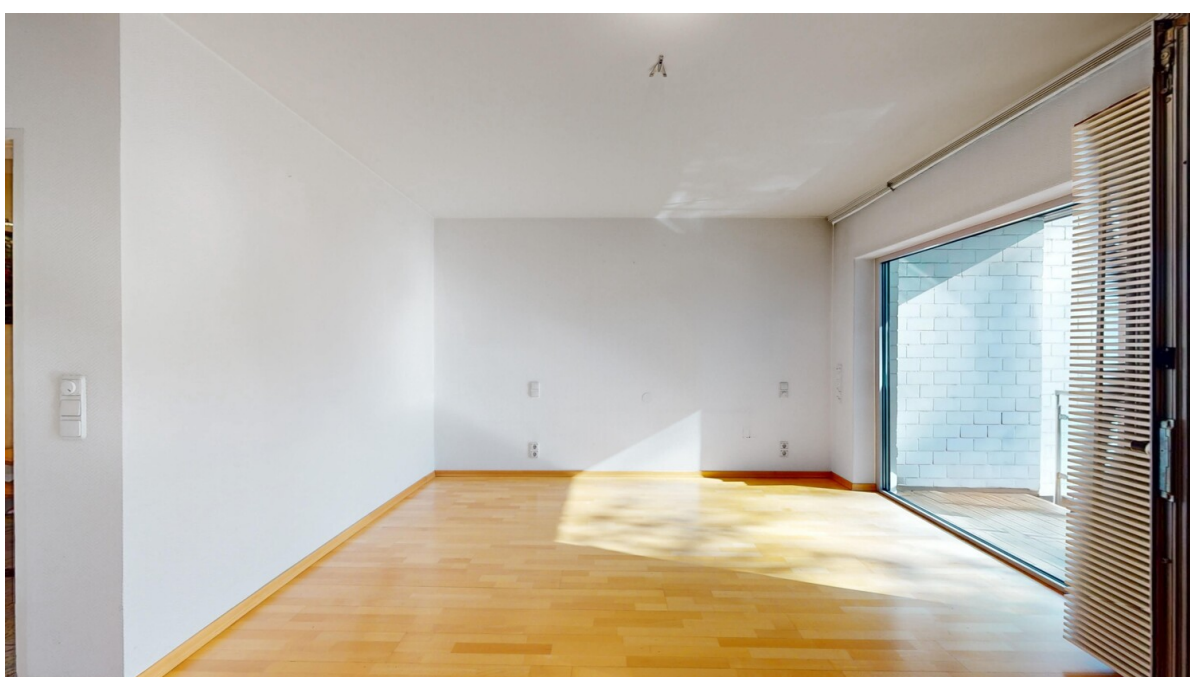
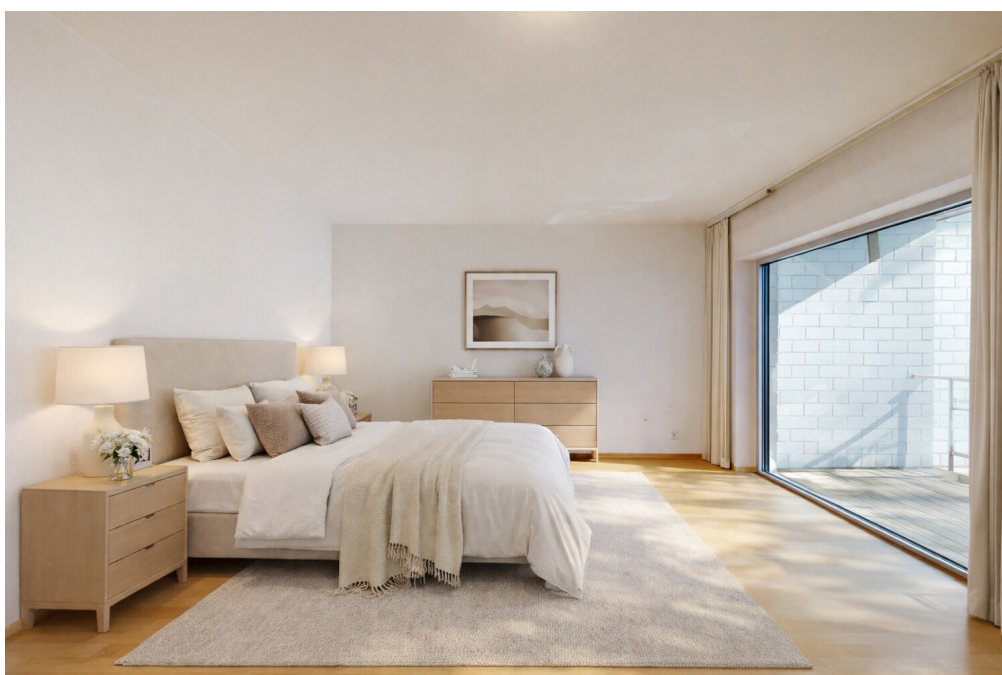
## **Az ingatlan**





**VP azonosító: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim**

## **Az ingatlan**





**VP azonosító: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim**

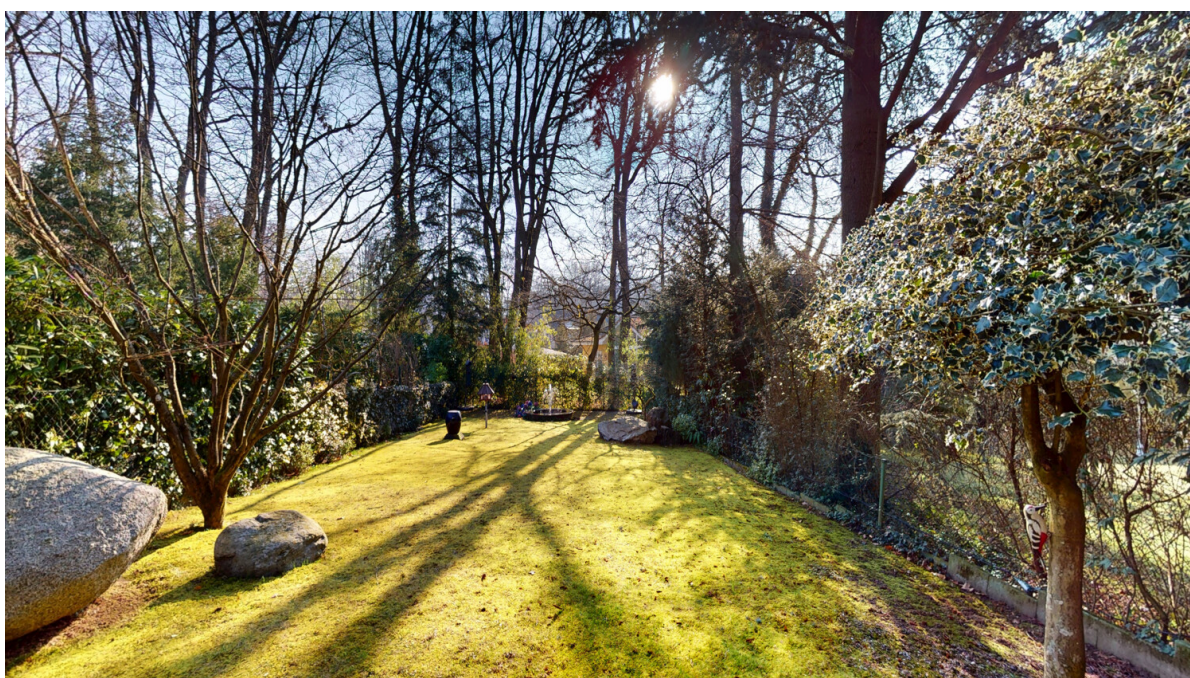
## Az ingatlan





**VP azonosító: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim**

## Az ingatlan



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)



**VP azonosító: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim**

## Az ingatlan



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

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

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



**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)

VP azonosító: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## Az ingatlan



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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)



VP azonosító: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## Az ingatlan



### 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)

**VP azonosító: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim**

## Az első benyomás

Bad Homburg egyik legkeresettebb helyén található ez a kiváló minőségű, modernizált, 1977-ben épült ikerház, amely kivételes otthont kínál azok számára, akik értékelik a stílust, a nyugalmat és az életminőséget. Körülbelül 150 m<sup>2</sup> lakóterületével és összesen öt szobájával a ház bőséges teret kínál a különféle lakhatási igényekhez – ideális családok, párok vagy igényes egyének számára. A különleges hangulat azonnal szembetűnik az ingatlanba lépve: Az ízlésesen parkosított kert sziklákkal, különféle juharfákkal és egy finom vízeséssel szinte japán ihletésű harmóniát áraszt – egy olyan helyet, amely egyszerre kínál nyugalmat, inspirációt és eleganciát. A gardrób szobával ellátott bejárat a világos földszintre vezet. Itt bontakozik ki a nyitott területe nappali és étkező, amely egy padlótól a mennyezetig érő toleajtóval rugalmasan leválasztható a konyhától. Az utcai oldalon egy kapcsolható, betekintést nyújtó paraván egyetlen gombnyomással biztosítja a privátszférát. A szomszédos Bulthaup beépített konyha a Miele és Gaggenau csúcskategóriás készülékeivel a legmagasabb szinten ötvözi a dizájnt és a funkcionalitást. Az emeleten két hálószoba és egy modern, természetes fénnel megvilágított fürdőszoba található. A legfelső emeleten két szoba és egy további, természetes fénnel megvilágított fürdőszoba található. A teljes belső terület magas színvonalon felújították az 1997/98-as legutóbbi átfogó modernizáció során. Az alagsorban egy tágas hobbiszoba található – ideális fitnesshez, dolgozószobának vagy szabadidős tevékenységekhez –, valamint bőséges tárolóhely és egy további vendég-WC. A garázs és a parkolóhely kényelmes parkolást biztosít közvetlenül a ház mellett. A helyszín Bad Homburg egyik legkeresettebbje: csendes és zöld, mégis mindössze pár percre a városközponttól, a gyógyfürdőtől, az iskolától, óvodától és a bevásárlóközpontoktól. Ez az ingatlan ötvözi a magas színvonalú lakhatást, az exkluzív tulajdonságokat, a tágas elrendezést és a kivételes kertet – egy otthon, amely egyedülállóan ötvözi az esztétikát, a helyszínt és az életminőséget.



**VP azonosító: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim**

## **Részletes felszereltség**

- Bulthaup Einbauküche (Geräte von Miele und Gaggenau)
- Raumhohe Glasschiebetür
- Schaltbarer Sichtschutz im Erdgeschoss (PDLC-Technik)
- Besondere Garten- und Vorgartengestaltung mit Wasserspiel
- Gäste-WC
- Zwei Tageslichtbäder
- Geräumiger Hobbyraum im Untergeschoss
- Stellplatz
- Garage

**VP azonosító: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim**

## Minden a helyszínról

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, eine renommierte Reitanlage, sowie ein 9- und 16-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.



**VP azonosító: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 171.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

**VP azonosító: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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