

Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

# Familienfreundliche Doppelhaushälfte in bester Hardtwald Lage

*Número da propriedade: 25002095*



**PREÇO DE COMPRA: 1.350.000 EUR • ÁREA: ca. 149,59 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 396 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25002095                                             |
| Área                   | ca. 149,59 m <sup>2</sup>                            |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Quartos                | 5                                                    |
| Quartos                | 4                                                    |
| Casas de banho         | 2                                                    |
| Ano de construção      | 1977                                                 |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

|                             |                                                                             |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 1.350.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa geminada                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernização / Reciclagem   | 2000                                                                        |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                      |
| Área útil                   | ca. 54 m <sup>2</sup>                                                       |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

Número da propriedade: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás natural pesado  | Procura final de energia                                 | 171.00 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 13.09.2035          | Classificação energética                                 | F                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1977                     |

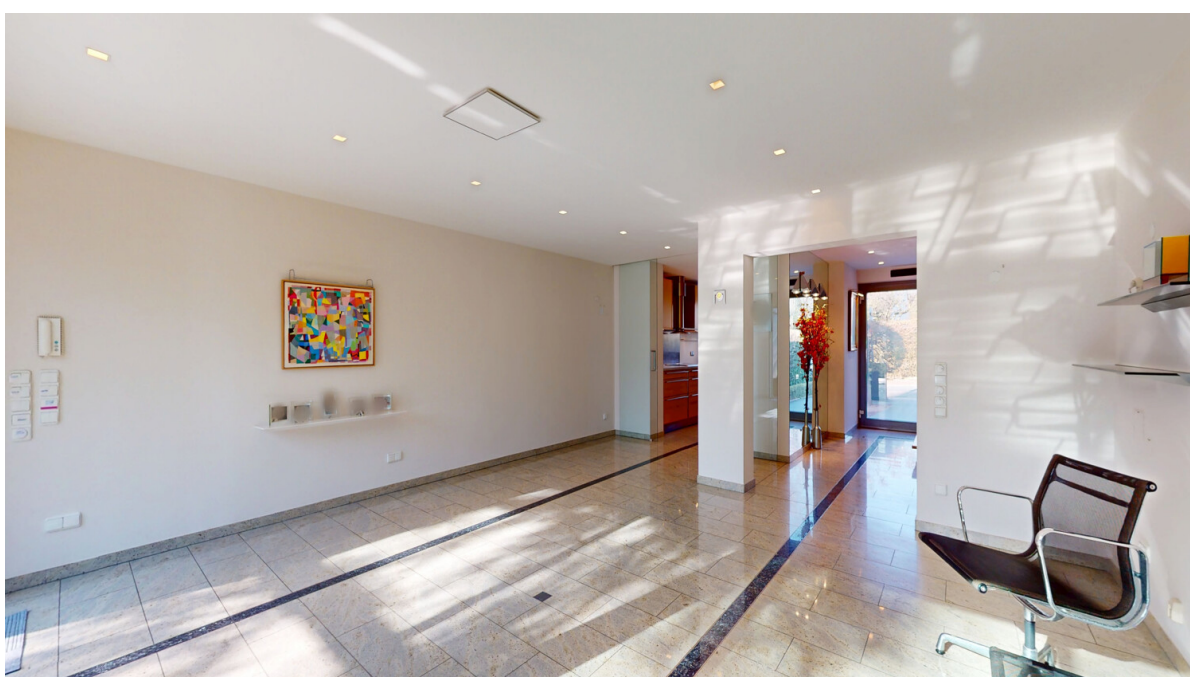
Número da propriedade: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## O imóvel



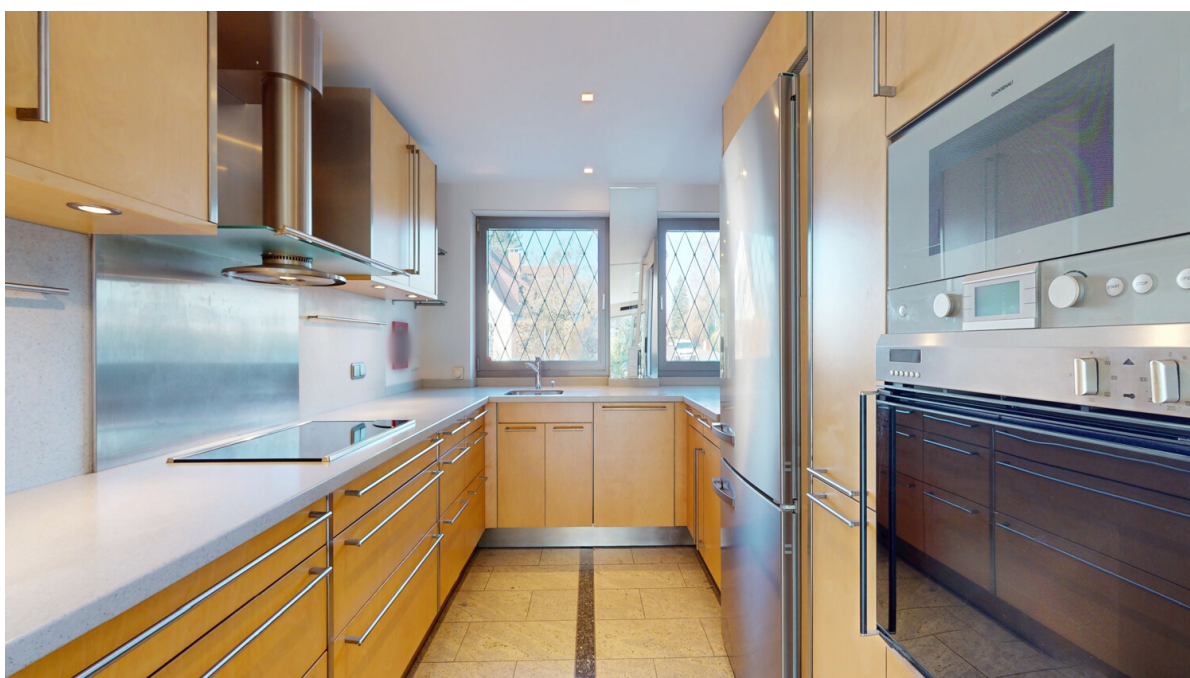
Número da propriedade: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## O imóvel



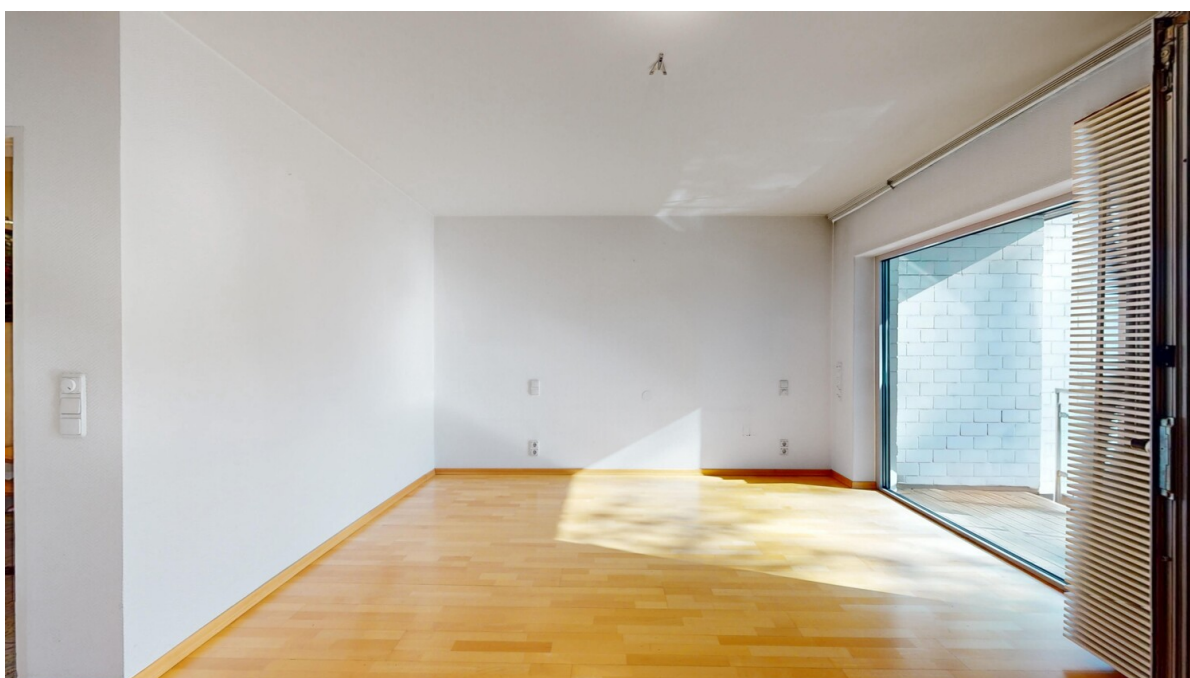
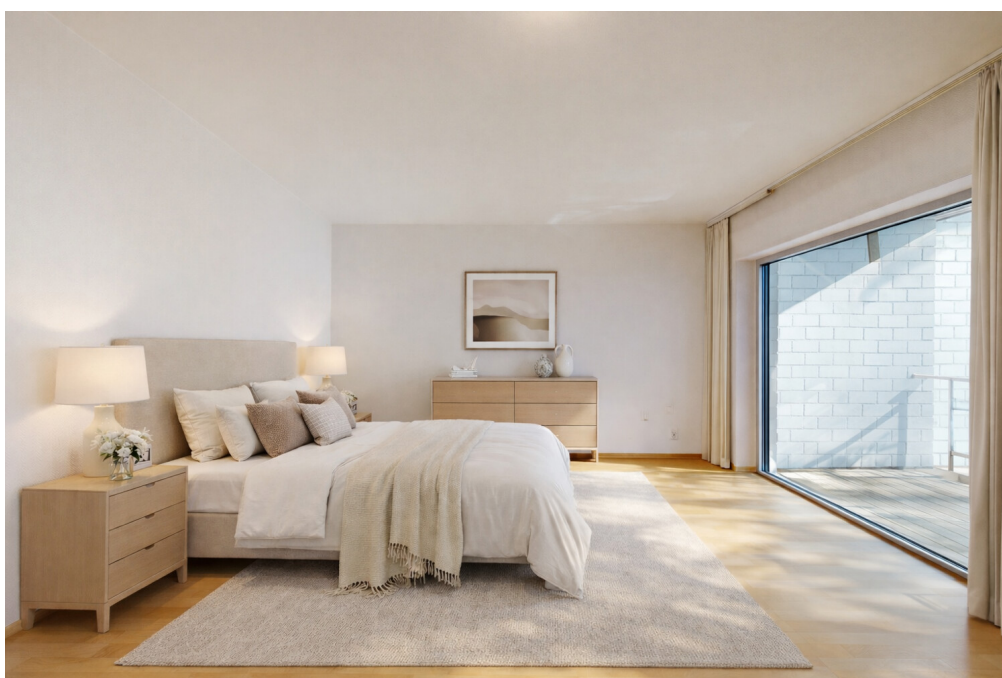
Número da propriedade: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## O imóvel



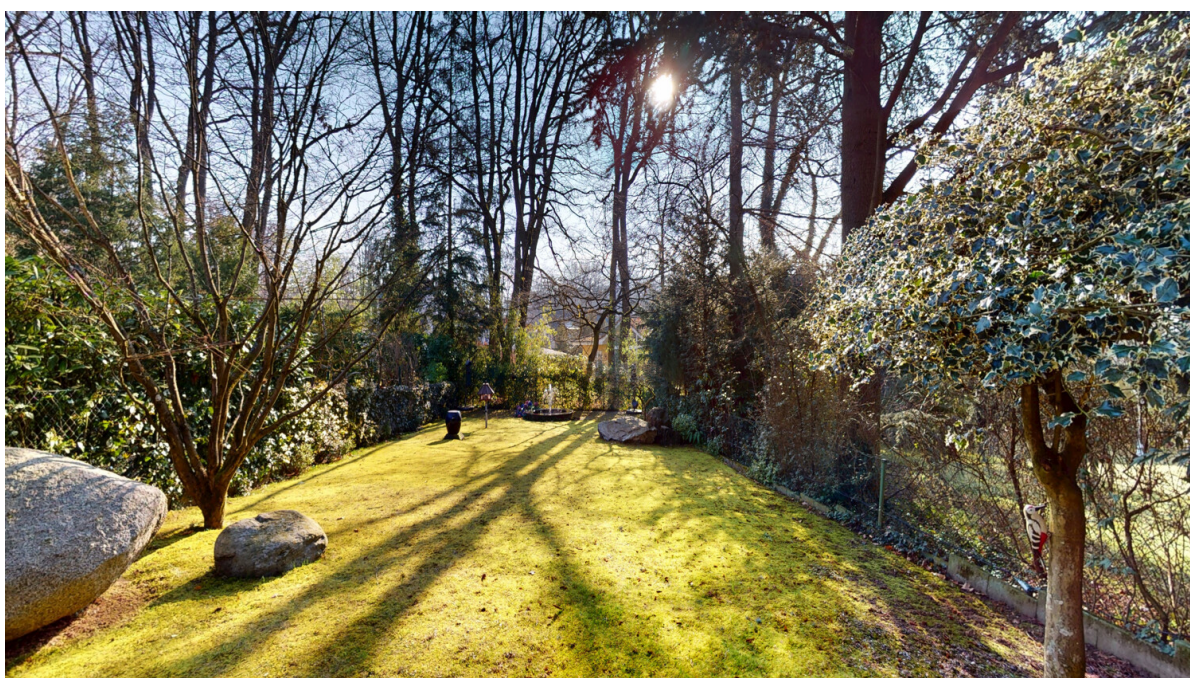
Número da propriedade: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim

## O imóvel



### 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)

**Número da propriedade: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim**

## Uma primeira impressão

In einer der begehrtesten Wohnlagen Bad Homburgs präsentiert sich diese hochwertig modernisierte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1977 als ein außergewöhnliches Zuhause für Menschen, die Wert auf Stil, Ruhe und Lebensqualität legen. Mit einer Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> und insgesamt fünf Zimmern bietet das Haus großzügigen Raum für unterschiedlichste Wohnkonzepte – ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Individualisten.

Bereits beim Betreten des Grundstücks entfaltet sich die besondere Atmosphäre dieser Immobilie: Der liebevoll angelegte Garten mit Findlingen, verschiedenen Ahornbäumen und einem dezenten, beleuchteten Wasserspiel vermittelt eine beinahe japanisch inspirierte Harmonie – ein Ort der Ruhe, Inspiration und ästhetischen Balance.

Der offen gehaltene Eingangsbereich mit praktischer Garderobenmöglichkeit führt in das lichtdurchflutete Erdgeschoss. Hier öffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch eine raumhohe Glasschiebetür mit Griffen von Porsche Design flexibel von der Küche getrennt werden kann. Die angrenzende Bulthaup-Einbauküche mit hochwertigen Geräten von Miele und Gaggenau verbindet zeitloses Design mit höchster Funktionalität. Straßenseitig sorgt ein auf Knopfdruck schaltbarer Sichtschutz der Glasfronten für zusätzliche Privatsphäre. Eine großzügige Terrasse, mit einem modernen Glasdach, zusätzlicher elektrischer Markise und Heizstrahlern ausgestattet, lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein, losgelöst von jeglichen Wetterlagen.

Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei Zimmer, eines davon mit Zugang zur großen Loggia mit fantastischen Blick in den Garten, sowie ein modernes Tageslichtbad. Das Dachgeschoss bietet zwei weitere Zimmer und ein zusätzliches Tageslicht-Duschbad, wodurch sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten ergeben.

Die Ausstattung der Immobilie wurde im Zuge einer umfassenden Modernisierung in den Jahren 1997/98 hochwertig erneuert und entspricht einem gehobenen Wohnstandard.

Das Untergeschoss überzeugt mit einem großzügigen beheizten Hobbyraum, der sich ideal als Fitnessbereich, Homeoffice oder Freizeitbereich nutzen lässt. Ergänzt wird diese Ebene durch weitere Abstellflächen sowie ein zusätzliches Gäste-WC.

Eine Garage sowie ein Stellplatz direkt am Haus sorgen für komfortables und praktisches Parken.

Die Lage zählt zu den besten Adressen Bad Homburgs: ruhig und grün gelegen und dennoch nur wenige Minuten vom Stadtzentrum, dem Kurpark, Schulen, Kindergärten sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten entfernt.

Diese Immobilie vereint gehobene Wohnqualität, exklusive Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine außergewöhnlich gestaltete Gartenanlage – ein Zuhause, das Lage, Ästhetik und Lebensqualität auf besondere Weise miteinander verbindet.

**Número da propriedade: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim**

## **Detalhes do equipamento**

- 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

**Número da propriedade: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim**

## **Outras informações**

**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 Handelsregistersauszugs, 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.

**Número da propriedade: 25002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Gonzenheim**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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