

Bad Homburg – Gonzenheim

VON POLL - BAD HOMBURG: Exklusives Wohnen in Villa mit großzügigem Raumkonzept und Familiengarten

???????? ??????????: 25002014



www.von-poll.com

???? ??????: 2.350.000 EUR • ??????????: ca. 232 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 833 m²

???????? ??????????: 25002014 - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25002014 - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	25002014	????? ???????	2.350.000 EUR
????????????	ca. 232 m ²	??????	????????????
?????????	7	????????????????	????????????????
???????????? ???	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????	3		
????? ?????????????	1960	????? ?????????????	2011
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ????????	????????????????????	ca. 89 m ²
		??????	????????, WC ????????????, ????????, ??????, ???????????????? ????????, ?????????

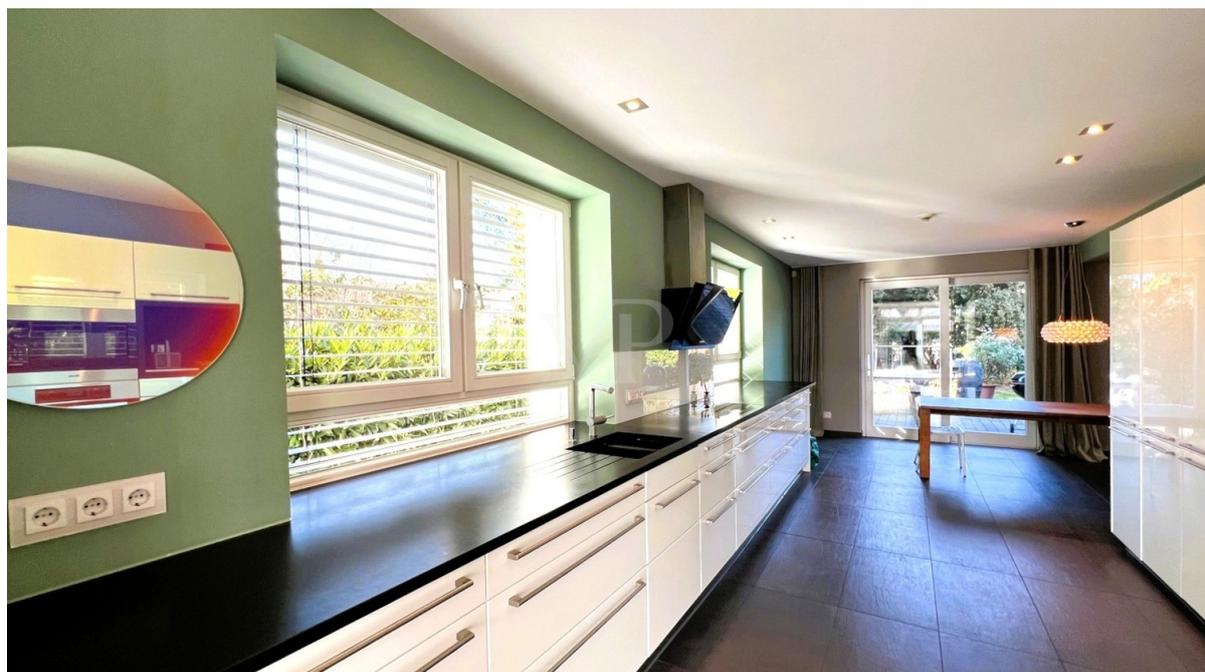
???????? ??????????: 25002014 - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	???????	86.20 kWh/m ² a
??????????????	02.07.2034	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????? ???		?????????????	C
????? ????????????	??????	??????????????	
		???????????	
		????? ??????????????	1960
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

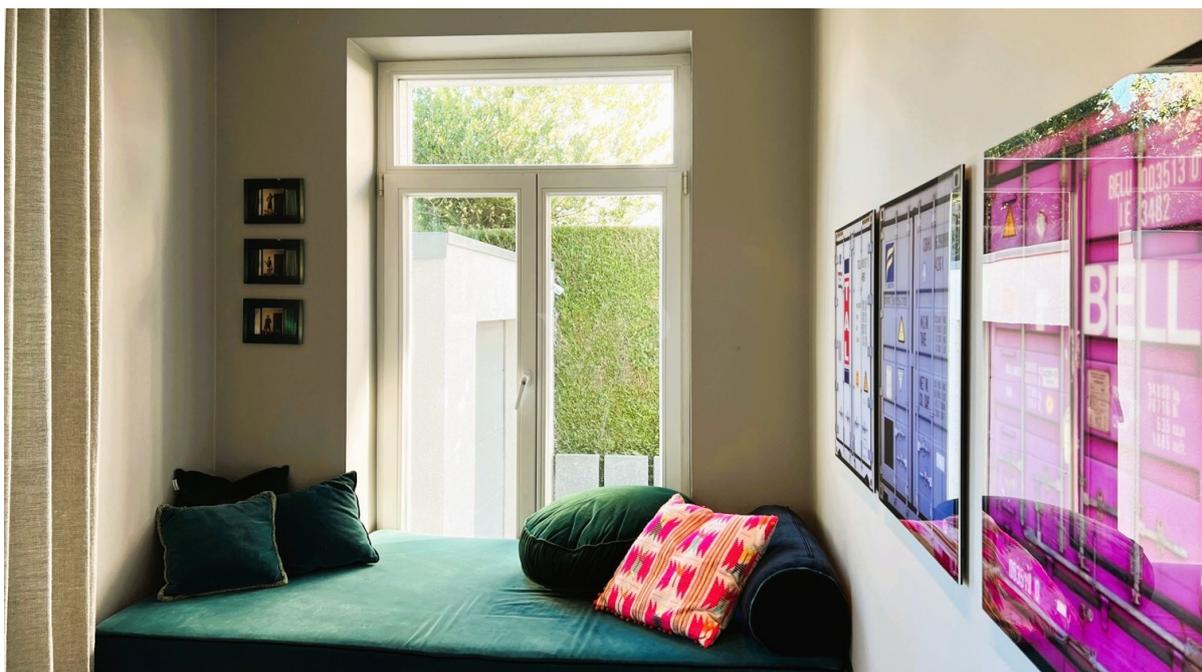
???????? ??????????: 25002014 - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25002014 - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

?? ?????????



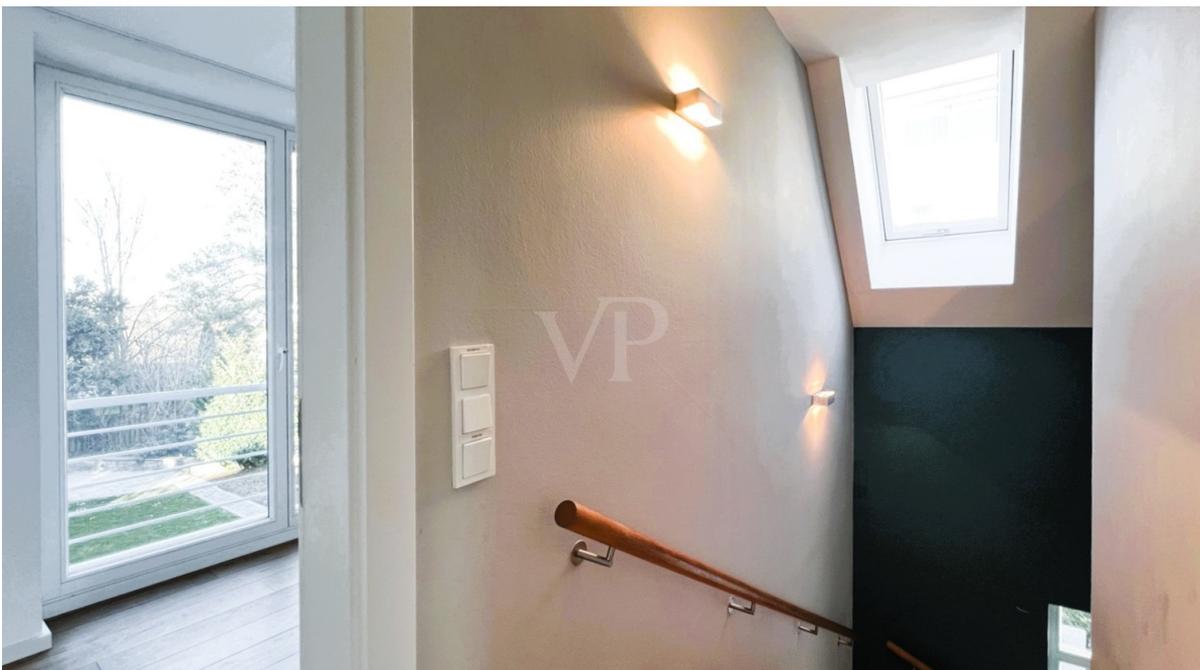
???????? ??????????: 25002014 - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

?? ?????????



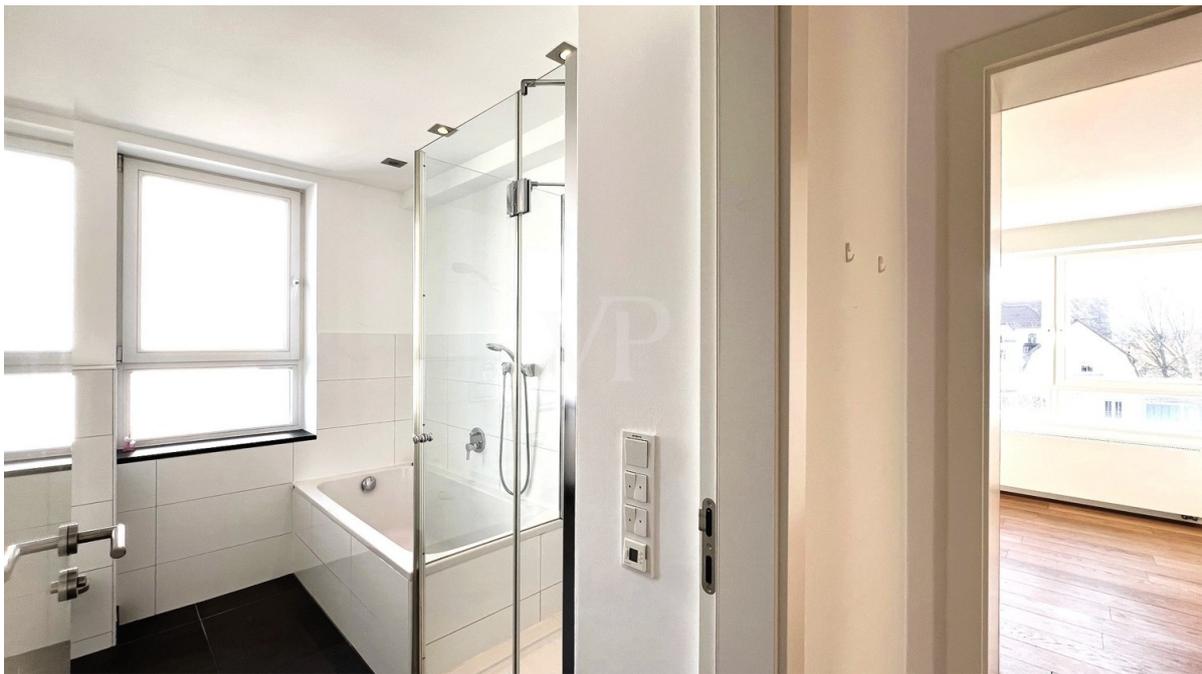
???????? ??????????: 25002014 - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25002014 - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

?? ?????????



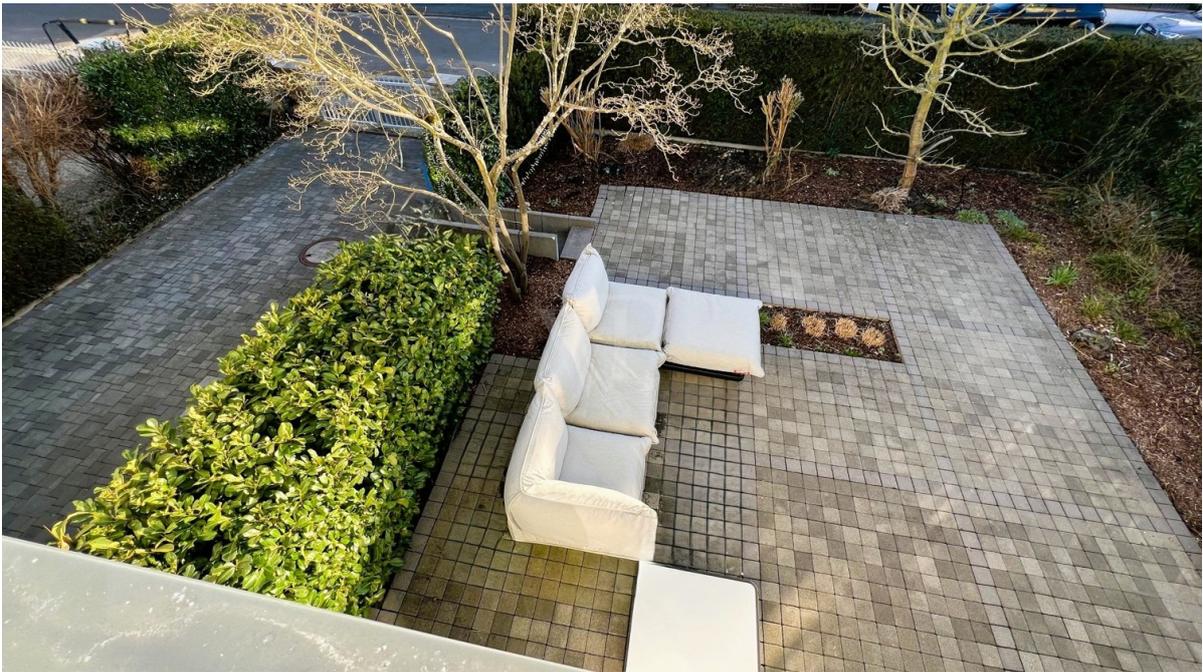
???????? ??????????: 25002014 - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25002014 - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

?? ?????????



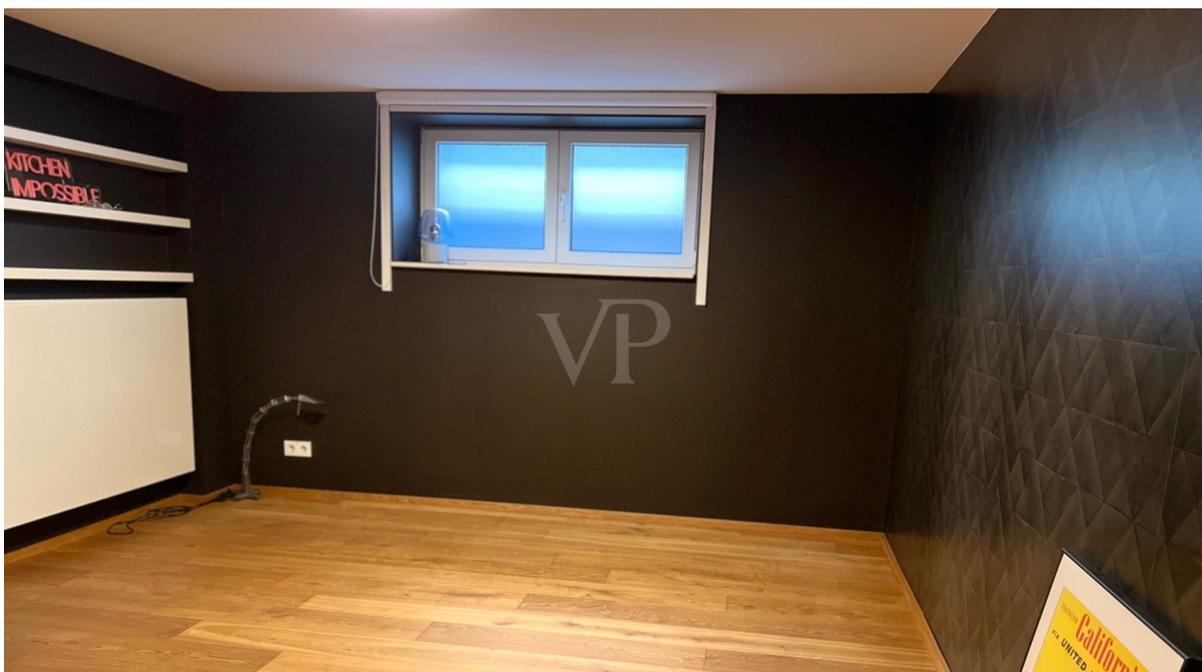
???????? ??????????: 25002014 - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

?? ?????????



???????? ??: 25002014 - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

?? ????????



???????? ??????????: 25002014 - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25002014 - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

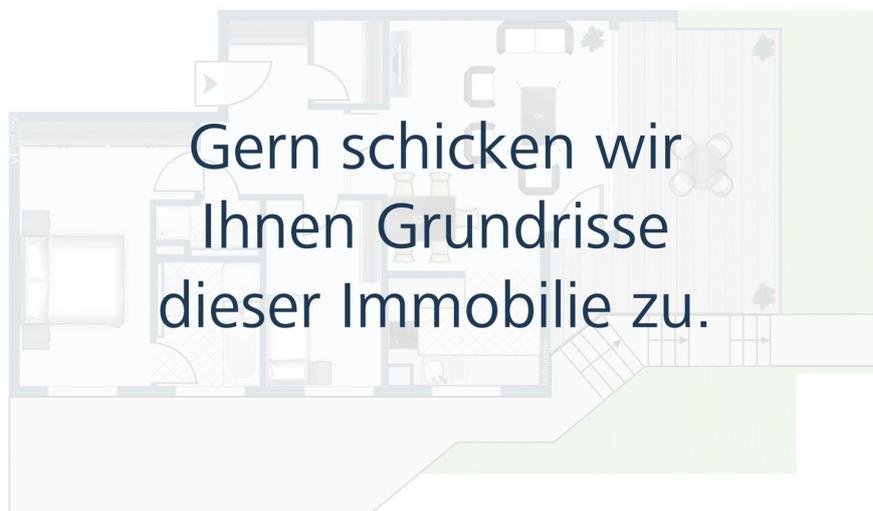
?? ?????????



???????? ??????????: 25002014 - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

???????? ??????????: 25002014 - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





Capital

MAKLER-KOMPASS
HERF 2023

Top-Makler Bad Homburg

★★★★★
Höchste Note für
von Poll Immobilien

IM TEST: 5.100 Makler GÜLTIG BIS: 30.24

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



Auszeichnung
Stefan Koch

Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

???????? ??????????: 25002014 - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

??? ?????? ???????????

Exklusives Wohnen in Bad Homburg – Moderne Villa mit großzügigem Raumkonzept und traumhaftem Garten Diese wunderschöne, bezugsfertige Villa (kernsaniertes, freistehendes Einfamilienhaus) befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Bad Homburg – zentral, aber dennoch ruhig. Hier genießen Sie das Beste aus beiden Welten: Ein perfektes Zuhause für die Familie in unmittelbarer Nähe zu Schulen, Kindergärten sowie sämtlichen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Die zentrale Lage bietet schnelle Anbindungen zur Autobahn und ist ideal für Pendler, während der nahegelegene Bahnhof ebenfalls eine bequeme Verkehrsanbindung gewährleistet. Der wunderschöne Kurpark ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar, ebenso wie die Innenstadt mit ihrer Fußgängerzone, die eine große Auswahl an Restaurants und Geschäften bietet. Modernes Design trifft auf zeitgemäßen Komfort Die Villa überzeugt nicht nur durch ihre Top-Lage, sondern auch durch ihre moderne Architektur und das durchdachte Raumkonzept. Die großzügige Raumaufteilung schafft ein harmonisches Zusammenspiel von offenen, hellen Flächen, die durch die Verwendung hochwertiger Materialien und luxuriöser Ausstattungen in jedem Raum zur Geltung kommen. Im Eingangsbereich erwartet Sie eine großzügige Diele mit direktem Zugang zu einem eleganten Gäste-WC, einer Garderobe und einem praktischen Abstellraum. Die moderne Einbauküche mit edlen weißen Lackfronten, hochwertigen Markengeräten und viel Stauraum ist ein wahres Highlight für Kochliebhaber. Vom angrenzenden Esszimmer genießen Sie einen herrlichen Blick auf die großzügige Terrasse und den liebevoll gestalteten Garten. Der Garten, eingefasst von Natursteinmauern, bietet verschiedene Rückzugsorte und Sitzbereiche für jedes Familienmitglied und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Exklusive Ausstattung und viel Platz für die Familie Das Erdgeschoss beeindruckt mit großformatigen anthrazitfarbenen Feinsteinzeugfliesen, die nicht nur modern wirken, sondern auch pflegeleicht sind. Bodentiefe Fenster und elektrische Rollläden sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente. Die Fußbodenheizung und das sonnige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse runden das Wohlfühlkonzept ab. Über eine elegante Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss, wo sich drei geräumige Schlafzimmer und ein modernes Tageslichtbad befinden. Hier erwartet Sie ein luxuriöses Bad mit hochwertigen Armaturen, einer Badewanne und einer Dusche – perfekt für Ihre persönlichen Wellnessmomente. Der Masterbedroom im ausgebauten Dachgeschoss bietet nicht nur eine traumhafte Aussicht auf den Himmel, sondern auch ein exklusives Wellnessbad mit einladender Badewanne und Dusche. Die Loggia, die einen herrlichen Blick auf den Garten gewährt, lädt zu entspannten Stunden bei einem Sundowner ein. Erholung und Flexibilität im Untergeschoss Im Untergeschoss befindet sich eine Sauna, die für erholsame Stunden sorgt. Ein weiteres Duschbad mit Tageslicht sowie drei

Kellerräume bieten zusätzlichen Stauraum und Platz für Heizung und Hauswirtschaft. Der großzügige Hobbyraum, der ebenso wohnlich gestaltet ist, eignet sich hervorragend als Gästezimmer oder Homeoffice. Komfort und Sicherheit für Ihre Fahrzeuge stehen eine abschließbare Garage sowie zwei Stellplätze im Innenhof zur Verfügung. Die Garage bietet auch Platz für Fahrräder oder zusätzliche Staumöglichkeiten. Fazit: Ihr neues Zuhause in Bad Homburg!

???????? ??????????: 25002014 - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

????????????????? ??? ??????????

- Kernsanierung in 2011, (Rohre, Leitungen, Elektrik, Dämmung, Dach)
- Gas-Brennwert-Heizung neu 2011
- Gartenanlage erneuert in 2015
- Parkettböden, Eichendielen in OG und DG (teilweise im UG)
- Großformatige Feinsteinzeug-Fliesen
- Exklusive Einbauküche mit Markengeräten,
- Großer offener Essbereich mit Zugang zur Terrasse und dem Garten
- Sitzecke in Fensternische
- Großer offener Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse (nach Süden)
- Gäste-Toilette
- Garderobenraum
- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- Bad I mit Tageslicht, Badewanne und Dusche im 1. OG
- Bad II mit Tageslicht, Badewanne und Dusche im DG
- Bad III mit Tageslicht und Dusche im UG
- Treppenhaus mit Eichendielen belegt
- Einbauten für Garderobe EG, Ankleide DG
- Voll unterkellert
- Sauna
- Eingewachsener Garten mit mehreren Sitzplätzen
- Terrassen I+II
- Loggia im Dachgeschoss
- Garage
- 2 Stellplätze in der Einfahrt
- gepflasterte Hoffläche mit Toranlage
- Gartenhaus

???????? ??????????: 25002014 - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 25002014 - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.7.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 86.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 25002014 - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c Bad Homburg
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com