

Bad Homburg – Gonzenheim

## VON POLL - BAD HOMBURG: Möblierte Wohnung in ruhiger Lage - Sofort einziehen und wohlfühlen

**CODICE OGGETTO: 25002025a**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 2.700 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 123,6 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5**

CODICE OGGETTO: 25002025a - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25002025a - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim**

## A colpo d'occhio

|                     |                                                    |
|---------------------|----------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25002025a                                          |
| Superficie netta    | ca. 123,6 m <sup>2</sup>                           |
| DISPONIBILE DAL     | 23.05.2025                                         |
| Piano               | 2                                                  |
| Vani                | 4.5                                                |
| Camere da letto     | 3                                                  |
| Bagni               | 2                                                  |
| Anno di costruzione | 1992                                               |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>1 x Parcheggio interrato |

|                                   |                             |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| Prezzo d'affitto                  | 2.700 EUR                   |
| Costi aggiuntivi                  | 550 EUR                     |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2025                        |
| Stato dell'immobile               | completamente ristrutturato |
| Tipologia costruttiva             | massiccio                   |
| Superficie lorda                  | ca. 5 m <sup>2</sup>        |
| Caratteristiche                   | Balcone                     |

CODICE OGGETTO: 25002025a - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 02.07.2028    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 94.90 kWh/m²a       |
| Classe di efficienza energetica                       | C                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1992                |

CODICE OGGETTO: 25002025a - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002025a - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002025a - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002025a - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002025a - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002025a - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002025a - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002025a - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002025a - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002025a - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002025a - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002025a - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002025a - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002025a - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002025a - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002025a - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002025a - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002025a - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002025a - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

## La proprietà

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](http://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**

**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)

CODICE OGGETTO: 25002025a - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

## La proprietà



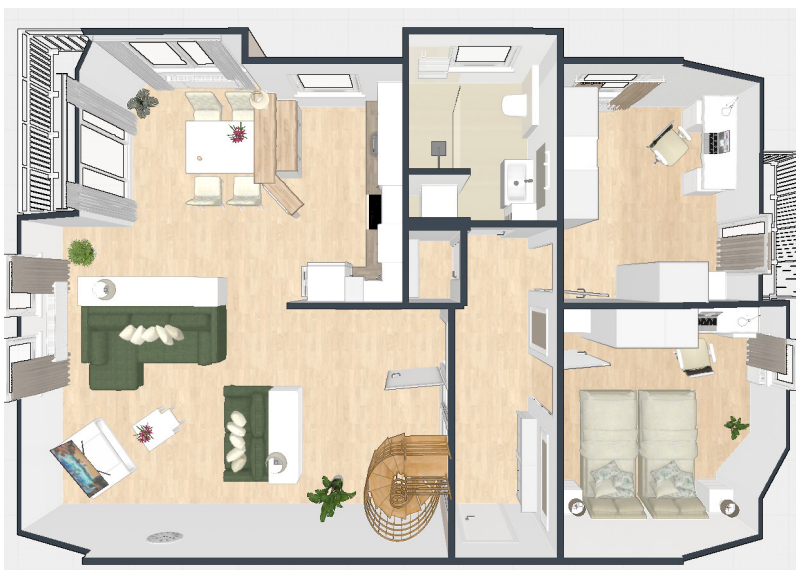
### Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!

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

CODICE OGGETTO: 25002025a - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25002025a - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim**

## Una prima impressione

„Schöner Wohnen“ in U-Bahn Nähe - wartet auf Sie ! Sie suchen eine Wohnung für einen begrenzten Zeitraum (ca. 1-3 Jahre) und wollen weder Möbel aufbauen, noch sich Gedanken machen, was Sie sonst noch alles brauchen, aussuchen und kaufen müssen? Dann haben Sie hier die perfekte Wohnung gefunden, denn die Vermieter haben sich bereits um alles gekümmert und die Wohnung liebevoll für Sie eingerichtet. Die renovierte Maisonette-Wohnung ist komplett möbliert, voll ausgestattet und bietet Ihnen und Ihrer Familie alles, was Sie zum täglichen Leben benötigen: u.a. Bettwäsche & Handtücher, Fön & Bügeleisen & Staubsauger ebenso, wie alle Küchen- und Kochutensilien und ein TV-Gerät gibt es natürlich auch. Die weitere Ausstattung entnehmen Sie bitte der detaillierten Inventarliste. Die durchdachte Raumaufteilung bietet Ihnen verschiedene Nutzungsvarianten, denn auf jeder der 2 Etagen (die beide über einen eigenen Zugang vom Treppenhaus verfügen) finden Sie jeweils ein saniertes Tageslichtbad sowie jeweils 2 Betten und 2 Arbeitsplätze. Der helle Wohn-Essbereich mit S/W-Balkon und offener Küche ist der gemütliche Mittelpunkt der Wohnung. Die derzeitige Raumaufteilung entnehmen Sie bitte den Grundrissen, eine alternative Aufteilung der Räume kann ebenfalls gerne als Grundriss-Ansicht zur Verfügung gestellt werden. Die Wohnung liegt in einem kleinen und gepflegten Wohnhaus und ist für max. 4 Pers geeignet, die gerne in einer ruhigen und grünen Umgebung leben wollen und trotzdem alle Dinge des täglichen Lebens, oder auch die Frankfurter Innenstadt schnell und bequem erreichen wollen: Supermarkt, Apotheke, Bank, Kindergarten, Spielplatz und Spazierwege liegen fußläufig in direkter Umgebung bzw. Sie erreichen in - ca. 3 Gehminuten die U2 – direkt bis zur Frankfurter Hauptwache in 30 Min. - ca. 4 Gehminuten die Bushaltestelle - direkt zum Bad Homburger Rathausplatz & S-Bahnhof in 12 Min. - ca.15 Gehminuten die Accadis International-School - ca. 5 Fahrminuten die Autobahn-Anschlüsse A66 & A5 und die Hoch-Taunus-Kliniken 3 PKW-Stellplätze (davon einer in der Tiefgarage) runden dieses attraktive Angebot ab. Die Mietkosten in Höhe von € 2.700.- setzen sich wie folgt zusammen: Mietpreis Wohnung: € 1.600,-, Möbel & Ausstattung & Internet & Strom & Parkplätze: € 1.100,- zzgl. Nebenkosten € 550.- für 1 Pers (Abrechnung von Strom/Heizung/Warmwasser nach Verbrauch) € 650.- für 2 Pers (Abrechnung von Strom/Heizung/Warmwasser nach Verbrauch) € 700.- für 4 Pers (Abrechnung von Strom/Heizung/Warmwasser nach Verbrauch) Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stellen Ihnen gerne auch einen virtuellen Rundgang zur Verfügung.

**CODICE OGGETTO: 25002025a - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim**

## Dettagli dei servizi

- 4 Betten sowie mehrere Schränke, Kommoden und Regale
- 4 Arbeitsplätze
- Süd-Westbalkon mit Balkonmöbel & Sonnenschirm
- verschiedene Stühle, Esstisch, Sofas, TV, Lampen, Spiegel und Dekoration
- offene Küche mit Ausstattung für 4 Pers
- saniertes Tageslicht-Duschbad mit bodengleicher XL-Dusche, Fußbodenheizung und Waschmaschinen-Stellplatz
- saniertes Tageslicht-Wannen-/Duschbad mit breiter XL-Wanne, Fußbodenheizung und Waschmaschinen-Stellplatz
- Mietzeitraum: 1-3 Jahre
- 2 Stellplätze direkt am Hauseingang
- 1 Stellplatz in der Tiefgarage
- Internet & Strom sind bereits angemeldet

**CODICE OGGETTO: 25002025a - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25002025a - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.7.2028. Endenergiebedarf beträgt 94.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

**CODICE OGGETTO: 25002025a - 61352 Bad Homburg – Gonzenheim**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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