

Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

# VON POLL - BAD HOMBURG: Raumwunder in ruhiger, familiengerechter Lage mit Garage

Objektnummer: 24002089



KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 159 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 246 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

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

Objektnummer: 24002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24002089
Wohnfläche	ca. 159 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1977
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	749.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 67 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

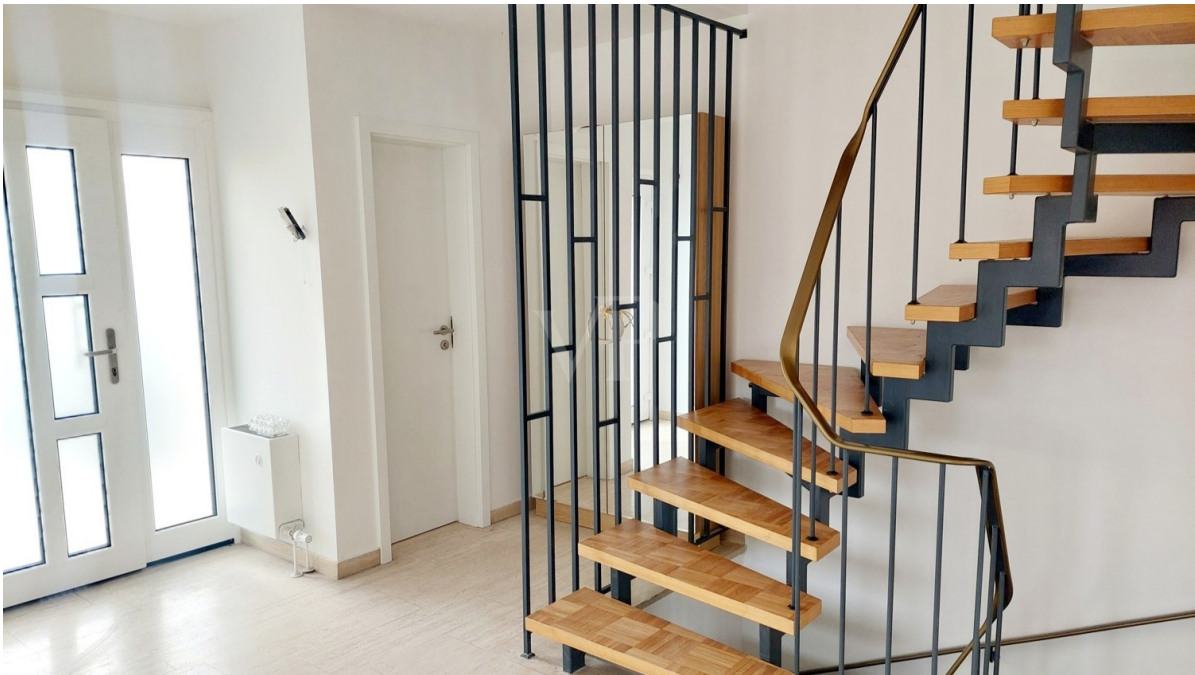
Objektnummer: 24002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	176.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.10.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 24002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 24002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

Objektnummer: 24002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Capital  
Auszeichnung  
Top-Makler Bad Homburg  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

VP  
★★★★★

Gold Partner  
Scout24

EXPERTISE  
Deutschlands  
bestbewertete  
Arbeitgeber  
VON POLL IMMOBILIEN

Auszeichnung  
Stefan Koch  
DEKRA

### 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)



Objektnummer: 24002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## Ein erster Eindruck

In familienfreundlicher Lage, fußläufig zu Kita, Schule und diversen Einkaufsmöglichkeiten, liegt diese frisch renovierte Doppelhaushälfte mit Garage und Garten. Als Raumwunder auch für größere Familien bietet dieses Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der Eingangsbereich zeichnet sich durch Großzügigkeit und viel Licht aus und ist mit renoviertem Naturstein-Travertin ausgestattet. Eine Garderobennische und ein Gäste-WC mit Tageslicht schließen sich direkt an. Im weiteren Verlauf öffnet sich der Essbereich vor der Küche und dem Durchgang zum Wohnzimmer. Dieser ist mit hochwertigem, frisch aufgearbeitetem Parkett ausgestattet und bietet Platz für einen weiteren Essbereich. Der Ausgang auf die Terrasse ist mit bodentiefen Fenster- und Türelementen gestaltet und gibt den Blick auf die große Terrasse mit dem angrenzenden, eingewachsenen und gepflegten Garten frei. In der warmen Jahreszeit ein grünes Wohnzimmer mit hohem Erholungswert und viel Privatsphäre. Eine schön geschwungene, mit Parkett belegte Treppe führt ins Obergeschoss. Dort befinden sich 3 großzügige Schlafzimmer und ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche. 2 dieser Zimmer ermöglichen den Zugang zu einem Balkon. Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Studiozimmer mit Zugang zum Balkon über die gesamte Hausbreite. Die vielen Einbauschränke unter den Schrägen bieten viel Stauraum, auch ein weiteres Bad könnte auf dieser Ebene realisiert werden. Alle Fenster im Haus verfügen über Rollläden, teilweise elektrisch. Das gesamte Untergeschoss ist mit hochwertigem Vinylboden ausgestattet. Es gibt einen hellen, tagesbelichteten Hobbyraum mit Fenster und Tür. Weitere Funktionsräume für Vorräte, Waschküche und Heizung runden die Ausstattung des Hauses ab. Gerne zeigen wir Ihnen dieses Haus, das frisch renoviert auf neue Bewohner wartet.

Objektnummer: 24002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## Ausstattung und Details

2024:

- Bodenerneuerung mit Naturstein, Fliesen und Parkett im EG und 1. OG
- Wände mit Glattputz im gesamten Haus
- neue Bäder
- neue, weiße Innentüren
- Ausbau Hobbyraum mit neuer Türe, Fenster, Wänden, Vinylboden
- Rückschlagklappe Abwasserkanal
- neue 4- und 3-fach verglaste Fenster im gesamten Haus teilweise mit Rolläden

2014:

- neue Gasbrennwertheizung Viessmann Vitodens 200

1987:

- Elektrik 3-adrig, FI-Schalter
- Aufstockung des DG mit Balkon

Objektnummer: 24002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## 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: 24002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 176.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. 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 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.

Objektnummer: 24002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Koch

---

Louisenstraße 148c Bad Homburg  
E-Mail: [bad.homburg@von-poll.com](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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