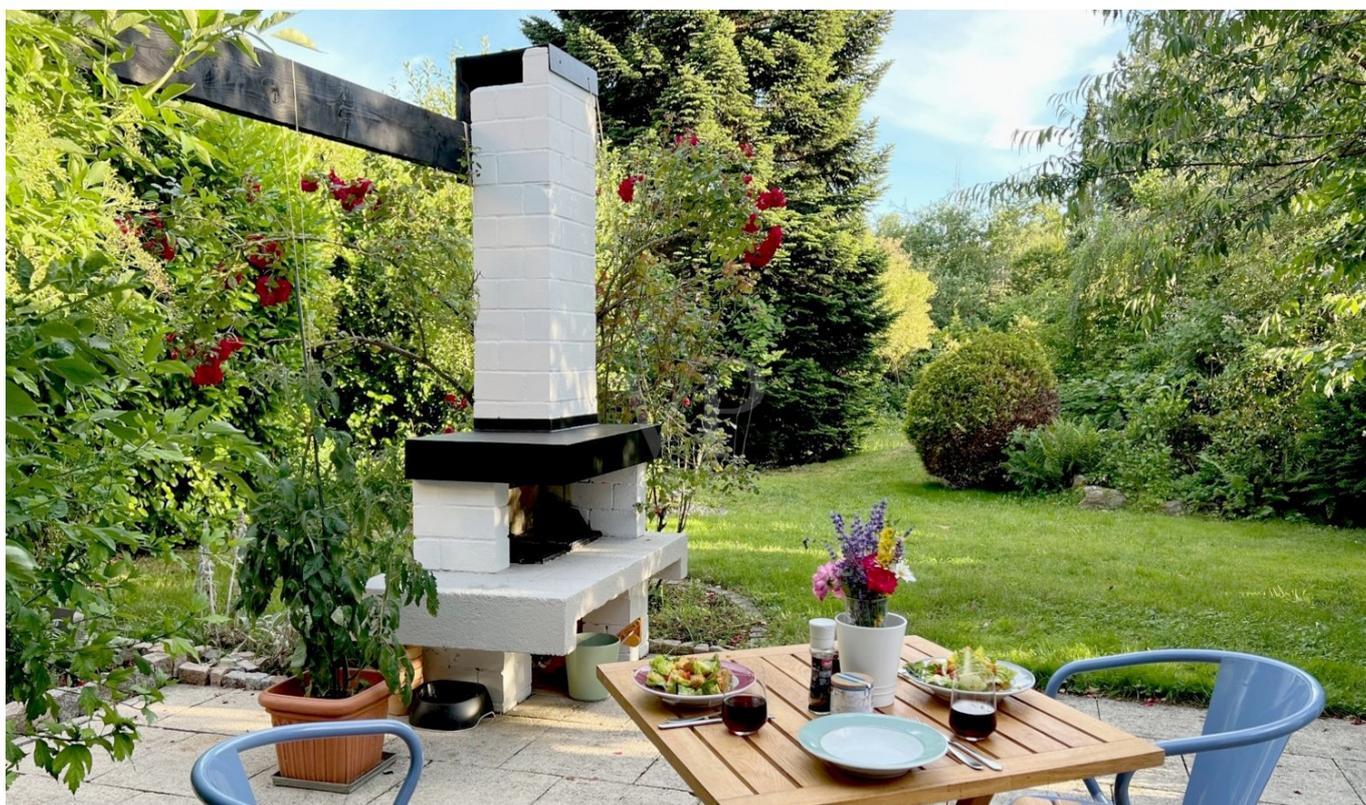


Bad Homburg – Kirdorf

# VON POLL - BAD HOMBURG: Energieeffizient Wohnen (Klasse A) am Kirdorfer Feld!

Objektnummer: 24002037



KAUFPREIS: 1.350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 837 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24002037 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

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

Objektnummer: 24002037 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24002037
Wohnfläche	ca. 147 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.350.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

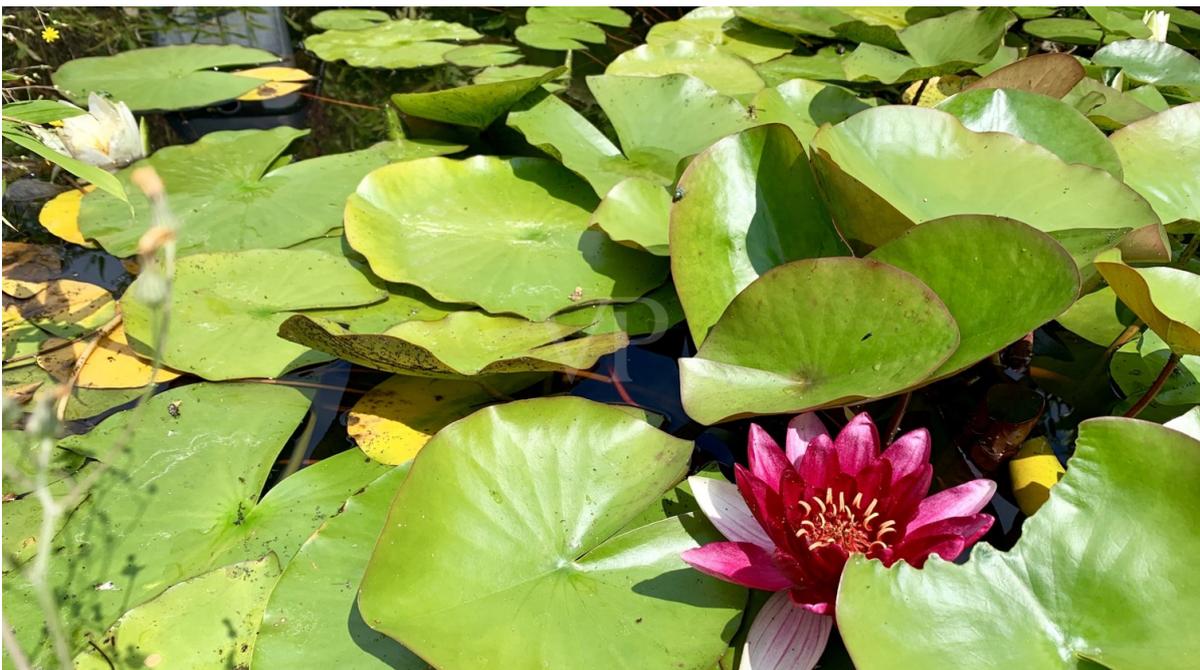
Objektnummer: 24002037 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	43.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.04.2034	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Elektro		

Objektnummer: 24002037 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## Die Immobilie



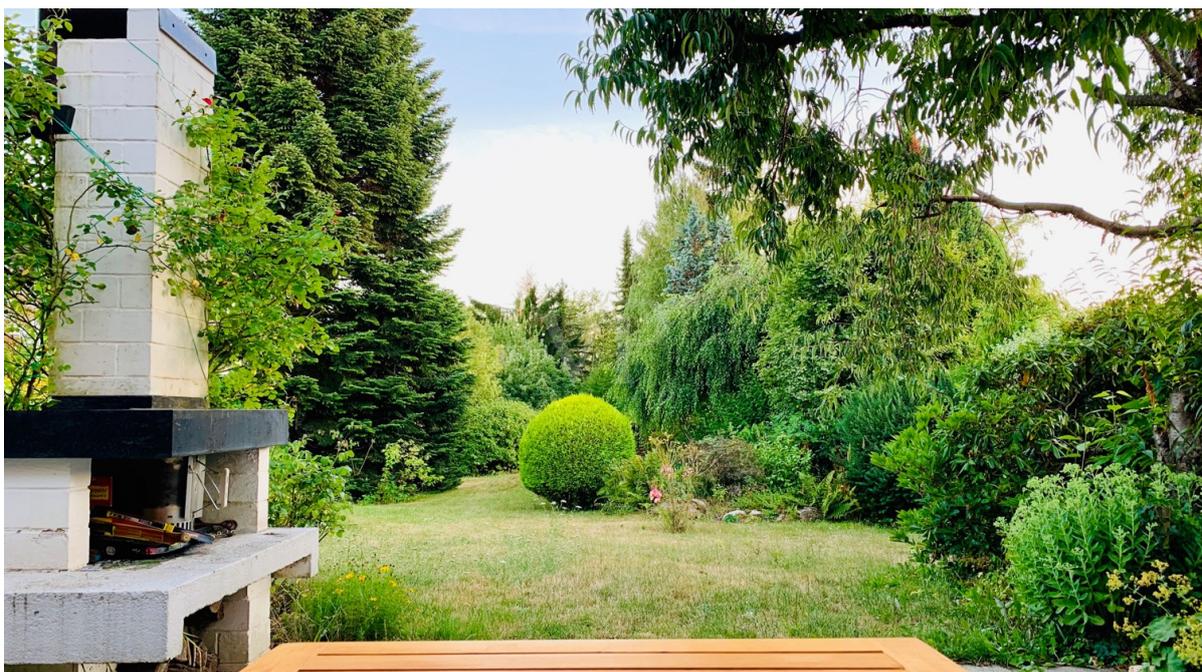
Objektnummer: 24002037 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## Die Immobilie



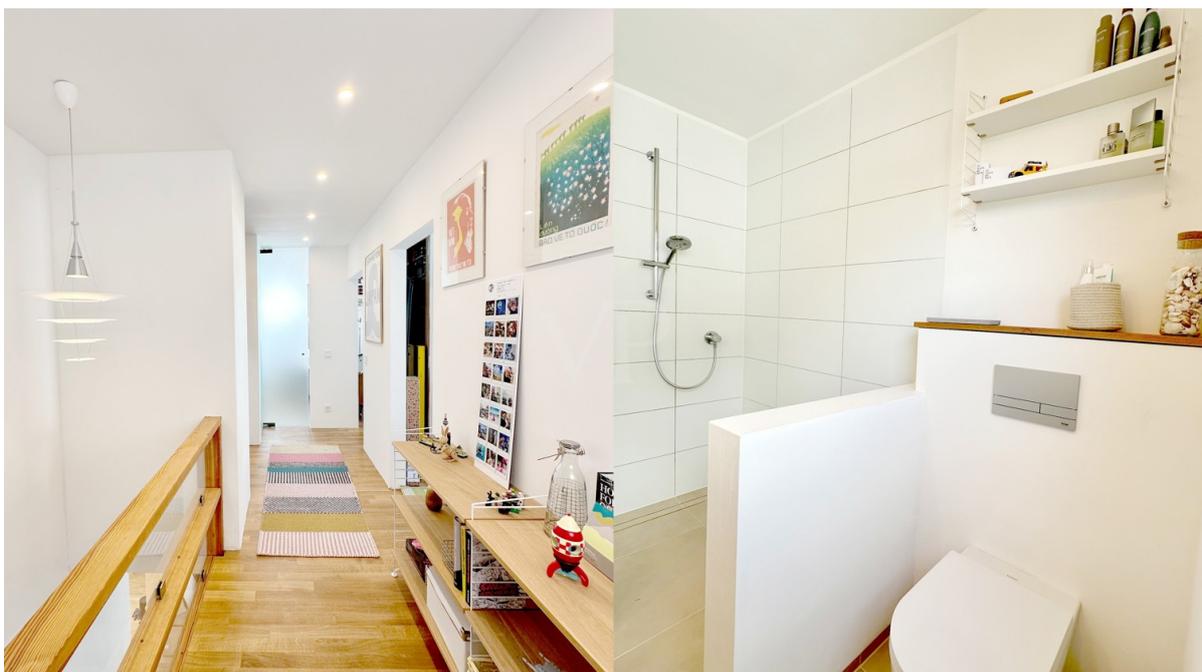
Objektnummer: 24002037 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002037 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002037 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002037 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## Die Immobilie



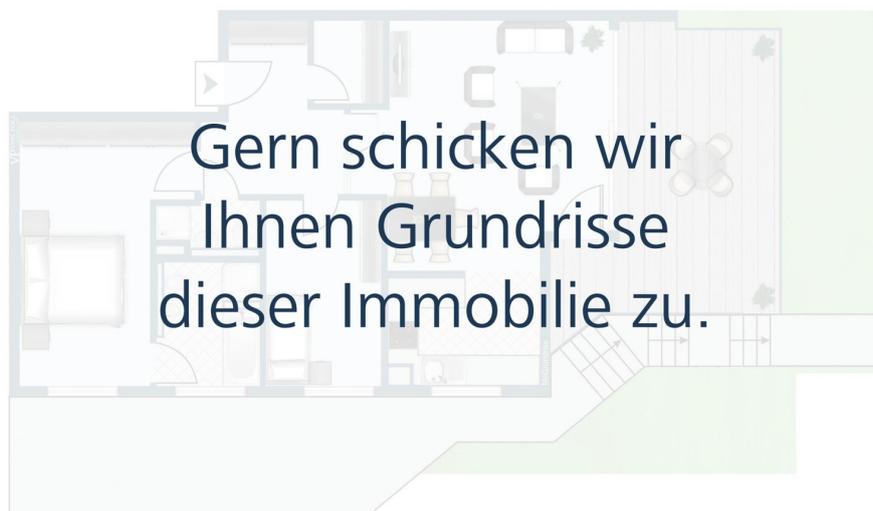
Objektnummer: 24002037 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

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)

Objektnummer: 24002037 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Objektnummer: 24002037 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## Ein erster Eindruck

Das Kirdorfer Feld ist ein Natur- und Landschaftsschutzgebiet und zählt zu den schönsten und wertvollsten Naherholungsgebieten von Bad Homburg. Hier zu wohnen heißt, täglich Neues zu entdecken! In dieser außergewöhnlichen Lage dürfen wir Ihnen dieses reizvolle kernsanierte Familiendomizil mit großem Garten, Garage und Carport zum Kauf anbieten: Herzlich Willkommen! Der Eingangsbereich führt Sie vom Flur in den großzügigen Wohn- und Essbereich. Die großen Fensterfronten eröffnen den Blick in den naturnahen Garten mit Terrasse, Feuerstelle und kleinem Teich. Der Wohnbereich mit Kaminanschluss, erstreckt sich über zwei Wohnebenen, welche gemütlich mit Sitzecken und Sofas ausgestattet sind. Die Küche grenzt offen an den Essbereich. Neben der Küche liegt auf dieser Wohnebene noch ein schönes Gästezimmer sowie ein Gästebad mit Dusche. Eine aufgearbeitete Holzterrasse führt ins Obergeschoss. Dort befinden sich an einer Galerie, neben dem neu gestalteten Duschbad, zwei gut geschnittene Schlafzimmer oder Homeoffice. Der Masterbedroom und das Ankleidezimmer ensuite haben beide Zugang zum Balkon. Das Haus ist unterkellert. Im Untergeschoss kann ein geräumiger Hobbyraum noch wohnlich ausgebaut werden. Außerdem ist ein Heizungsraum, ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Vorratsraum mit Werkstatt vorhanden. Direkt am Haus bietet eine Garage und ein Carport Platz für Ihre PKWs. Die Abstellbereiche davor, können zusätzlich zum Parken genutzt werden. Sie werden sich bestimmt schnell in dieses Haus und seine einmalige Lage verlieben! Wer dieses einzugsbereite Domizil erwirbt, erfüllt bereits ohne weitere Eigeninitiative die neuen Anforderungen für den Klimaschutz. Besonderheiten: - Dreifachverglaste große Fensterelemente in den Wohn- und Essbereichen, mit Holzrahmen innen und Aluminium-Verkleidung außen - Einbau neuer Wasserleitungen aus Edelstahl - neue Elektrik mit Unterverteilung, KNX Steuerung - Dachdämmung mit Holzfasern/Natur-Jute - Verwendung von Silikatplatten zur Innendämmung - Kalkputz und Silikatfarben - Eichenparkett, mit Leinöl versiegelt Auf die Verwendung natürlicher Materialien wurde großen Wert gelegt. Angenehm nimmt man das ausgleichende Raumklima in den Wohnbereichen auch bei steigenden Temperaturen wahr. Die vorgenommene behutsame Modernisierung der Außenfassade hat bewirkt, dass der individuelle Charme des Hauses erhalten blieb. Gerade der Mix aus energetischen, sowie baulichen Up Grades und der schönen geradlinigen Retro-Architektur aus dem Baujahr 1969 machen dieses Haus so einzigartig und besonders. Der Stadtteil Kirdorf ist beliebt, mit seinem charmanten Ortskern und den vielen Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten, bietet es Ihnen auf kurzem Weg Alles für den täglichen Bedarf. Zu den Schulen gelangen Kinder schnell und eigenständig mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Sportanlagen und Reitställe liegen ebenfalls am Kirdorfer Feld. Wer nach Frankfurt Innenstadt oder zum Frankfurter Flughafen fährt,

benötigt etwa 20 Minuten mit dem Auto. Genießen Sie in Zukunft die gute Taunusfrischluft und erkunden Sie mit Ihrer Familie das einzigartige Areal mit seltenen Tier- und Pflanzenarten vor Ihrem Zuhause.

Objektnummer: 24002037 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## Ausstattung und Details

- Vaillant Wärmepumpe mit Fußbodenheizung/ bzw. zur Kühlung, (Energiebedarfswert 43,4 kWh/(m<sup>2</sup>-a); 9,7KWp Photovoltaik Anlage mit SMA Wechselrichter
- Solarpanels von JA Solar
- neue Elektrik mit Unterverteilung, KNX Steuerung, Anschluss für E-Auto Ladestation
- dreifach verglaste Fenster mit geöltem Holzrahmen innen und Aluminium-Verkleidung außen
- außenliegender Sonnenschutz im EG mit Raffstores, bzw. Jalousien (KNX gesteuert)
- Warmwasser Zirkulationsleitung
- neue Wasserleitungen aus Edelstahl
- Dachdämmung aus Holzfaser und Natur-Jute (22cm)
- Innendämmung der Wände mit Silikat Platten
- Austausch des Gipsputzes mit Kalk Putz und Silikat Farbe für besseres Raumklima
- Eichenparkett mit Leinöl versiegelt
- neues Badezimmer mit begehbare, bodengleiche Dusche
- Einbauküche
- renoviertes Holztreppehaus
- Gästetoilette mit Dusche
- Balkon im OG
- voll unterkellert
- eingewachsener Garten mit Terrasse und Teich
- 1 Garagenplatz und 1 Carportplatz am Haus
- 2 Außenstellplätze, einer vor dem Carport und einer vor der Garage

Objektnummer: 24002037 - 61350 Bad Homburg – 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: 24002037 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 43.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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: 24002037 - 61350 Bad Homburg – 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)