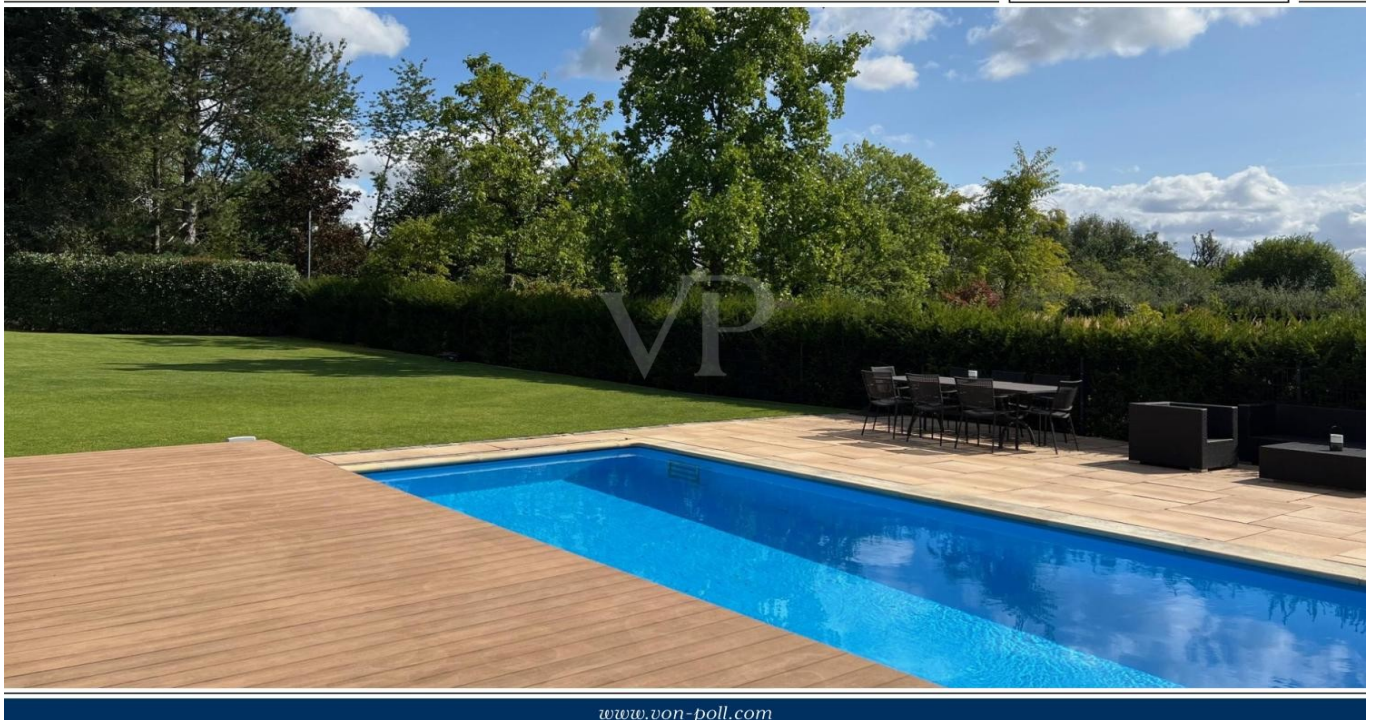


Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

VON POLL - BAD HOMBURG: Energieeffiziente Villa mit Pool und 3 Garagen in einzigartiger Blicklage

Número de propiedad: 24002087a



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 4.900.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 306 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.625 m²

Número de propiedad: 24002087a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24002087a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

De un vistazo

Número de propiedad	24002087a	Precio de compra	4.900.000 EUR
Superficie habitable	ca. 306 m ²	Casa	Villa
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Habitaciones	7	Modernización / Rehabilitación	2021
Dormitorios	6	Estado de la propiedad	como nuevo
Baños	5	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2019	Espacio utilizable	ca. 110 m ²
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 3 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24002087a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	ELECTRICITY	Demanda de energía final	12.80 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	25.04.2031	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2019

Número de propiedad: 24002087a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

La propiedad



Número de propiedad: 24002087a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

La propiedad



Número de propiedad: 24002087a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

La propiedad



Número de propiedad: 24002087a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

La propiedad



Número de propiedad: 24002087a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

La propiedad



Número de propiedad: 24002087a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

La propiedad



Número de propiedad: 24002087a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

La propiedad



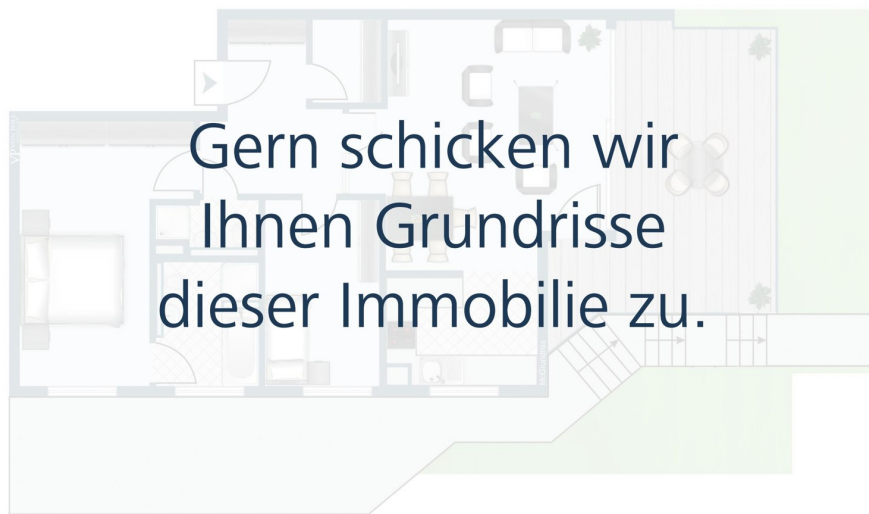
Número de propiedad: 24002087a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



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

Número de propiedad: 24002087a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL
IMMOBILIEN



Capital
MAKLER-KOMPASS
SEPT. 2023
Top-Makler Bad Homburg
★★★★★
Höchste Note für
von Poll Immobilien
IM TEST: 5.100 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

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

VON POLL
IMMOBILIEN



Capital
MAKLER-KOMPASS
SEPT. 2023
Top-Makler Bad Homburg
★★★★★
von Poll Immobilien

VP
VON POLL
IMMOBILIEN
Gold Partner
Scout24

EXZELLENT
Deutschlands
bestbewertete
Makler
VON POLL IMMOBILIEN

DEKRA
AUSZEICHNUNG
Stefan Koch

Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Número de propiedad: 24002087a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Una primera impresión

In einzigartiger Naturlage präsentieren wir Ihnen eine luxuriöse Liegenschaft mit herrlichen Ausblicken in die Natur und Landschaft. In gefragter Lage von Bad Homburg, nah am Hardtwald, wurde dieses repräsentative Anwesen in den Jahren 2019 bis 2021 in Massivbauweise mit weißer Wanne errichtet. Ausgestattet mit hochwertigen Materialien und ergänzt durch modernste Technik (Wärmepumpe und Photovoltaik), ist hier ein Wohlfühlort entstanden, der auf ca. 416 m² Wohn- und Nutzflächen und 1.625 m² Grundstück größten Komfort, Eleganz und absolute Privatsphäre anbietet! Das Foyer des Hauses beeindruckt durch außergewöhnlich hohe Decken. Ein Flur mit hellen großformatigen Bodenfliesen führt Sie am Treppenaufgang, Gäste-WC und Garderobenraum vorbei zum großzügigen Wohnzimmer im Erdgeschoss. Hier erwartet Sie ein behaglicher Platz an dem frei im Wohnraum positionierten Kamin. Dieser kann von drei Seiten erlebt werden. Bodentiefe Fenster fluten den Raum mit Licht und geben den Blick in den Garten, Terrasse und Pool frei. Der Essbereich ist ideal geplant für eine lange Tafel. Damit sind auch größere Gesellschaften möglich. Angeschlossen an diesen Bereich ist die offene Küche mit hochwertigen Geräten: neuwertige Miele-Elektrogeräte, zwei Backöfen, Bora-Abzugssystem, Weinkühlschrank (Klarstein), Side-by-Side Kühlschrank (Samsung). Vom Wohnbereich aus betreten Sie die Barbeque-Terrasse vor dem beheizbaren Pool (ca. 4 x 8 m). Zum Trainieren im azurblauen Wasser kann die Gegenstromanlage angeschaltet werden. Per Fernsteuerung bewegen Sie das Holzdeck, um den Pool zu öffnen oder zu schließen. Etwas erhöht liegt eine zweite sonnige Terrasse. Der weitläufige Garten ist kaum einsehbar durch umlaufende Hecken. Er wurde pflegeleicht angelegt und mit einem Mähroboter und einem Bewässerungssystem ausgestattet. Einzigartig und ein Highlight ist der Blick in die umgebende Landschaft! Erleben Sie diesen magischen Ort, atmen Sie durch und genießen Sie die absolute Ruhe in dieser Naturlage. Das Obergeschoss der Stadtvilla verfügt über zwei schöne (Kinder-)Schlafzimmer, eines davon mit Loggia. Jedem Zimmer ist ein eigenes Bad zugeordnet. Der geräumige Masterbedroom ist mit einem Bad ensuite versehen. Die freistehende Whirlwanne sowie die Dusche mit Rain-Shower sorgen für Wellnessfeeling. Zwei große Balkone, zu beiden Seiten der Stadtvilla, mit Ausblicken in die Nachbargärten und das angrenzende Naturschutzgebiet sind ein weiteres Highlight. Die mit farbigen LEDs beleuchtete Holzwendeltreppe führt in ein wohnlich ausgebautes Dachstudio mit Klimaanlage (ca. 70 m² Nutzfläche). Es eignet sich perfekt als Homeoffice oder für Gäste. Die intelligente Raumgestaltung mit vielen, nahezu unsichtbaren Einbauten sorgt für enormen Stauraum. Ein Duschbad ist vorhanden. Im Untergeschoss eröffnen sich weitere, wohnlich gestaltete Räumlichkeiten, wie ein Partyraum mit Einbauküche, wohnlich gestaltete Räume für Gäste oder Hobbies. Im Fitnessraum

können Sie sportlich aktiv werden und sich danach im daneben liegenden Duschbad erfrischen. Die Technik und Steuerung des gesamten Hauses wurde in einem Raum im Untergeschoss zusammengeführt. Hier findet die Einstellung der Luft-Wärme-Heizung, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Photovoltaik inkl. Speicherelement, sowie die Pooltechnik statt. Ein Abstellraum und ein Hauswirtschaftsraum mit Wäscheabwurfschacht runden das Raumangebot im Haus ab (Nutzflächen). Komplettiert wird dieses fantastische Anwesen durch eine große Doppelgarage mit Staufläche im Dach und einer separaten Einzelgarage. Beide wurden mit elektrischen Rollläden versehen. Mehrere Stellplätze für Gäste bietet das Grundstück auf der ca. 50 m langen herrschaftlichen Einfahrt. Kontaktieren Sie uns gerne, um diese einzigartige Stadtvilla mit Energieeffizienz A+ bald kennenzulernen!

Número de propiedad: 24002087a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Detalles de los servicios

- Massiv gebaut, Energieeffizienz A+
- Komplette unterkellert, Bauweise mit weißer Wanne
- Gebäude gedämmt
- Deckenhöhen von 3,30 bis über 6 Meter Höhe
- Natursteinböden und Eichen-Dielen
- 3-fach verglaste hochwertige Fenster, Holz innen und Aluminium außen
- Fenster mit Einbruchschutz
- Elektrischen Rollläden außen, dekorative Holzläden innen
- Fußbodenheizung in allen Etagen
- 6 Schlafzimmer
- 5 Bäder mit exklusivem Design und hochwertigen Armaturen
- Klimaanlage in Masterbedroom und Dachstudio
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Gäste-WC
- 3 Balkone, 2 Terrassen
- Terrassen mit Wasser- und Stromanschlüssen
- Einbauküche mit neuwertigen Miele-Elektrogeräten, Bora-Abzugssystem, Weinkühlschrank (Klarstein), Side-by-Side Kühlschrank (Samsung)
- Hochwertige Schreinereinbauten
- Freistehender Kamin (Holzbefuerung) als Einbauelement und Raumteiler im Wohnzimmer mit eingelassenem Bildschirm und Sound-System
- Zweite Einbauküche im wohnlich ausgebauten Untergeschoss
- Integrierter Wäscheabwurfschacht vom Obergeschoss bis ins Untergeschoss (Hauswirtschaftsraum)
- Luft-Wärme-Pumpe, zwei Warmwasserspeicher und Druckerhöhungsmotor
- Lüftungsanlage mit Wärme-Rückgewinnung
- Modernste KNX-Verkabelung im gesamten Haus, über Bus-System können alle elektronischen Funktionen (Licht, Rollläden, Heizung, Lüftung, Sound, Alarmanlage) digital gesteuert werden
- Alarmanlage mit Video-Überwachung für das gesamte Anwesen
- Photovoltaikanlage mit 16 kW und 10 kW-Batteriespeicher
- Regenwasserzisterne (13.000 Liter)
- Raincenter, automatische Grundstücksbewässerung
- Beheizter Außenpool (4,00 x 8,00 Meter) sowie integrierte Gegenstromanlage,
- Schwimmbad-Abdeckung in Holzoptik/WPC, elektronisch beweglich
- Gartenhaus 1 Gartengeräte

- Gartenhaus 2 Kleintierhaltung
- Geräumige Doppelgarage mit Stauraum im Dachbereich mit elektrischem Rolltor
- Einzelgarage mit elektrischen Rolltoren
- Elektronische Toranlage
- Eingewachsener pflegeleichter Garten mit viel Privatsphäre
- Vorgarten mit elektrischer Toranlage, Natursteinpflasterung
- Gästeparkplätze in der Einfahrt 3-5

Número de propiedad: 24002087a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24002087a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.4.2031. Endenergiebedarf beträgt 12.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. 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.

Número de propiedad: 24002087a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Stefan Koch

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com