

Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

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

CODICE OGGETTO: 24002089



PREZZO D'ACQUISTO: 749.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 159 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 246 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

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

**CODICE OGGETTO: 24002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24002089
Superficie netta	ca. 159 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	1
Anno di costruzione	1977
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	749.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 67 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 24002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	176.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.10.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977

CODICE OGGETTO: 24002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## La proprietà



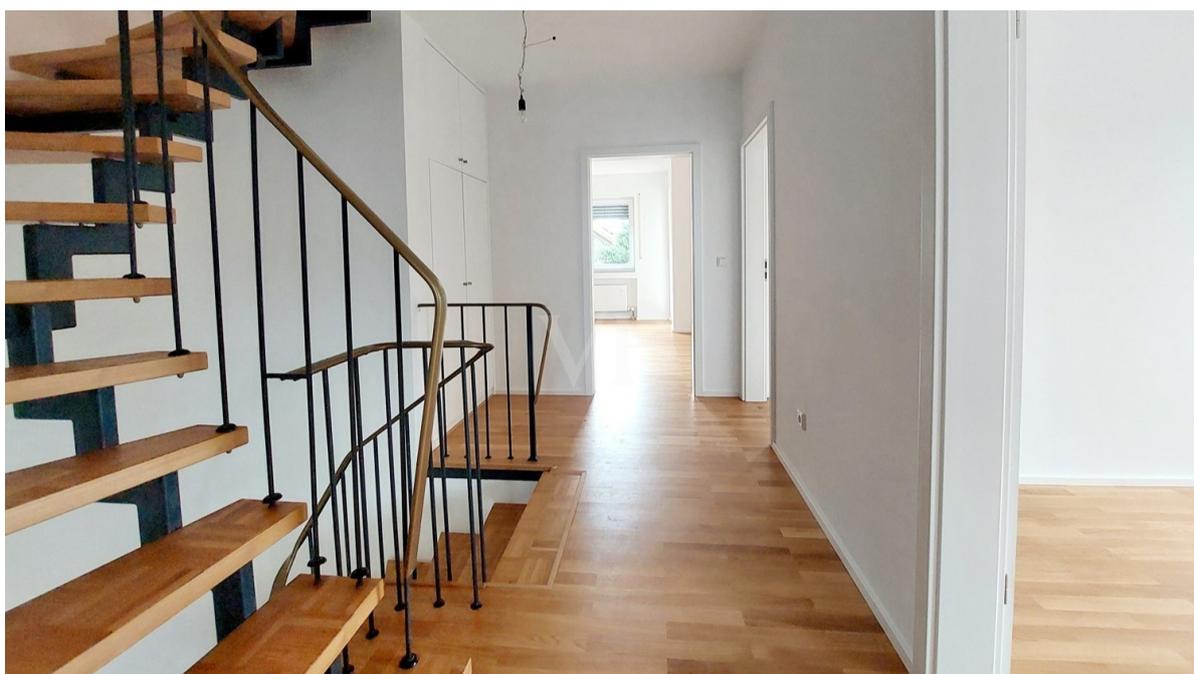
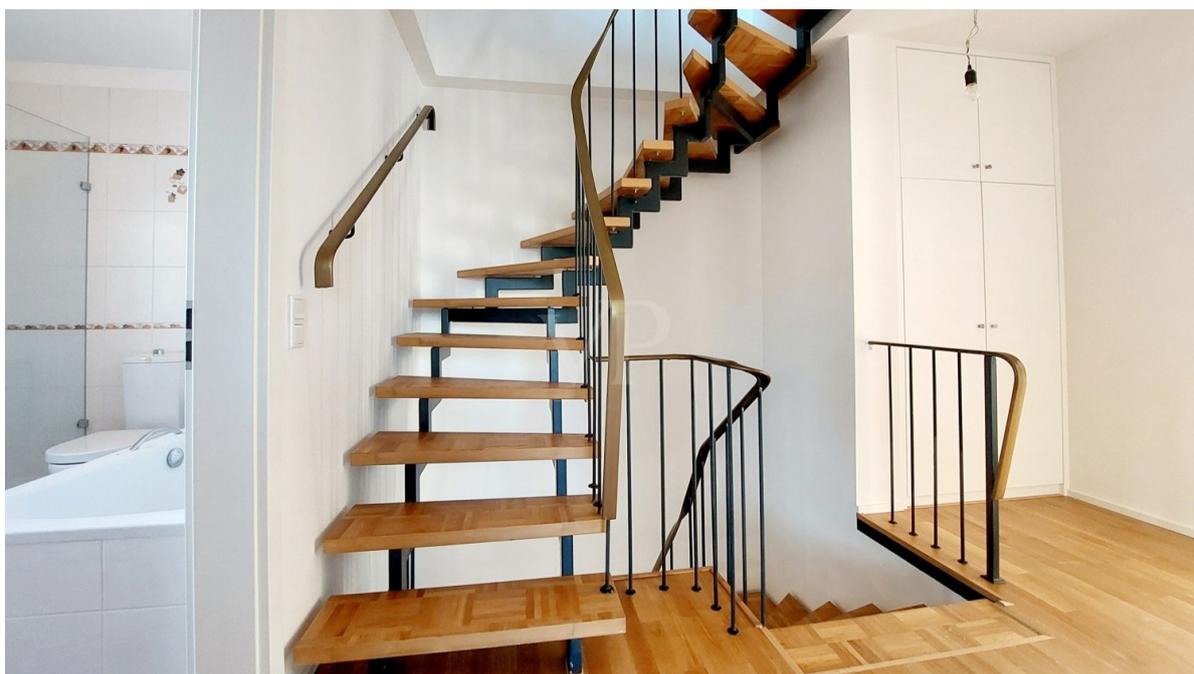
CODICE OGGETTO: 24002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

CODICE OGGETTO: 24002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## La proprietà

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

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
oberursel@von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

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

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf**

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

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf**

## Partner di contatto

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

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)