

Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## VON POLL BAD HOMBURG: Erstbezug, direkt am Kirdorfer Feld: die ideale Wohnung für Zwei

Objektnummer: 25002103



MIETPREIS: 1.700 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 25002103 - 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
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25002103 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## Auf einen Blick

|              |                                                            |
|--------------|------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25002103                                                   |
| Wohnfläche   | ca. 76 m²                                                  |
| Etage        | 1                                                          |
| Zimmer       | 3.5                                                        |
| Schlafzimmer | 1                                                          |
| Badezimmer   | 1                                                          |
| Baujahr      | 2025                                                       |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 80 EUR (Miete), 1 x Freiplatz, 50 EUR (Miete) |

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Mietpreis   | 1.700 EUR        |
| Nebenkosten | 200 EUR          |
| Wohnung     | Etagenwohnung    |
| Bauweise    | Massiv           |
| Nutzfläche  | ca. 25 m²        |
| Ausstattung | Gäste-WC, Balkon |

Objektnummer: 25002103 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |               |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergiebedarf            | 20.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 05.11.2035             | Energie-Effizienzklasse     | A+            |
| Befeuernng                 | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2025          |

Objektnummer: 25002103 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002103 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002103 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002103 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002103 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002103 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002103 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002103 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002103 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002103 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002103 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002103 - 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: 25002103 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 25002103 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## Die Immobilie



### 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: 25002103 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## Ein erster Eindruck

Eine Rarität auf dem Bad Homburger Mietwohnungsmarkt! Auf dem Anwesen der historischen Obermühle direkt am Kirdorfer Feld (Naturschutzgebiet), entstand 2025 dieser 3-Parteien Neubau. Die Wohnung befindet sich im 1. Stock und ist über einen stilvollen Flur und Treppe zu erreichen.

Die obere Empore dient idealerweise als alleiniger Garderobenbereich der Wohnung. Diese öffnet sich mit einem hellen Wohn- und Essbereich mit großzügiger, moderner Küche. Von dort aus sind die 3 Zimmer zu erreichen, es bietet sich ein Schlafzimmer, ein Ankleide und ein Gäste- und Arbeitszimmer an. In der Mitte ist das helle Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche eingebettet.

Vom Wohnzimmer und dem Gäste-/Arbeitszimmer aus gelangen Sie auf den seitlichen Balkon mit Blick in den neu angelegten Garten und Richtung Kirdorfer Feld. Vom Schlafzimmer und Ankleidezimmer aus betreten Sie den hinteren Balkon mit Blick Richtung Taunus.

Der Dachboden über der Wohnung dient zur alleinigen Nutzung als Lagerfläche. Für den Fuhrpark stehen ein Carport-Stellplatz und ein Außen-Stellplatz zur Verfügung.

Das Konzept der Wohnung richtet sich an niveauvolle Einzelpersonen und Paare mit entsprechendem Platzbedarf, sie ist für maximal 2 Personen geeignet.

Gerne zeigen wir Ihnen diese exklusive Mietwohnung, bitte schreiben Sie uns etwas über Ihre persönlichen Verhältnisse bei Anfragen für Besichtigungen. Gerne rufen wir Sie dann an, um alles Weitere zu besprechen und einen Termin zu vereinbaren. Die Wohnung steht ab sofort zur Verfügung.

A rarity on the Bad Homburg rental market! This new three-unit building was constructed in 2025 on the grounds of the historic Obermühle mill, directly adjacent to Kirdorfer Feld (a nature reserve). The flat is located on the first floor and is accessible via a stylish hallway and staircase.

The upper gallery serves as the apartment's sole cloakroom area. This opens onto a bright living and dining area with a spacious, modern kitchen. From there, you can access the three rooms, which include a bedroom, a dressing room, and a guest room/study. In the middle is the bright, daylight bathroom with a floor-level shower.

The living room and guest room/study open onto the side balcony with a view of the newly landscaped garden and towards Kirdorfer Feld. The bedroom and dressing room open onto the rear balcony with a view towards the Taunus mountains.

The attic above the flat is for sole use as storage space. A carport parking space and an outdoor parking space are available for vehicles.

The apartment is designed for sophisticated individuals and couples with corresponding space requirements and is suitable for a maximum of 2 people.

We would be happy to show you this exclusive rental apartment. Please write to us about your personal circumstances when requesting a viewing. We will be happy to call you back.

Objektnummer: 25002103 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## Ausstattung und Details

Fußbodenheizung

3-fach-Verglasung

moderne, voll ausgestattete Einbauküche

Parkett

sehr großer Stauraum im Dachboden

Carport-Stellplatz (80,00 € Miete monatlich) und optional weiterer Außenstellplatz (50,00 € Miete monatlich)

2 Balkone

Waschküchenstellplatz

Objektnummer: 25002103 - 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: 25002103 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 20.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 25002103 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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