

Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

# VON POLL - BAD HOMBURG: Ruhige Dachgeschoss-Wohnung mit Loggia

Objektnummer: 26002032



KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26002032 - 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: 26002032 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26002032</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>285.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 74 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Dachgeschoss</b>
<b>Etage</b>	<b>3</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2014</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 6 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1988</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Einbauküche, Balkon</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage</b>		

Objektnummer: 26002032 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	132.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.03.2031	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1988

Objektnummer: 26002032 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26002032 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26002032 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26002032 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26002032 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26002032 - 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: 26002032 - 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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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: 26002032 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

## Die Immobilie



**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: 26002032 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf**

## **Ein erster Eindruck**

Diese gemütliche 2 Zimmer Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet mit ihrem durchdachten Grundriss ein angenehmes Wohnambiente. Die Dachschrägen verleihen der Wohnung eine besondere Atmosphäre und schaffen ein wohnliches Zuhause mit viel Charme.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, darunter ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia. Von hier aus genießen Sie einen schönen Blick ins Grüne und können ruhige Stunden im Freien verbringen. Das separate Schlafzimmer bietet gute Stellmöglichkeiten und sorgt durch zwei Fenster für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Im Zuge der Modernisierungen wurden unter anderem die Böden erneuert. Der Wohnung wurde 2021 mit einem Vinylparkett ausgestattet. Aus dem Jahr 2014 stammen die Einbauküche mit allen Geräten sowie das Badezimmer.

Das große innenliegende Badezimmer ist zeitlos gestaltet und verfügt über eine Badewanne, einen Waschtisch sowie ein WC mit zusätzlicher Stellfläche für eine Waschmaschine. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung steht ebenfalls zur Verfügung, der zusätzlichen Stauraum schafft.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Fenster und Innentüren stammen noch aus dem Baujahr und können bei Bedarf modernisiert werden. Dadurch bietet die Immobilie weitere Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Weiterentwicklung.

Zur Wohnung gehören außerdem ein separater Kellerraum, ein Tiefgaragen-Duplexstellplatz sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz. Die gepflegten Außenanlagen und die ruhige Wohnlage unterstreichen den angenehmen Gesamteindruck der Immobilie.

Insgesamt bietet diese Dachgeschosswohnung eine gelungene Kombination aus gemütlicher Wohnatmosphäre, praktischer Raumaufteilung und Potenzial zur individuellen Gestaltung – ideal für Einzelpersonen oder Paare, die ruhiges Wohnen in gepflegter Umgebung schätzen.

**Objektnummer: 26002032 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf**

## **Ausstattung und Details**

- Vinylparkettboden
- Moderne Einbauküche mit Geräten
- Hell gefliestes Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Gasheizung

**Objektnummer: 26002032 - 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: 26002032 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf**

## Weitere Informationen

**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: 26002032 - 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)**