

Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf - Hardtwald

VON POLL - BAD HOMBURG: Repräsentative Lage. Zeitlose Architektur. Diskreter Luxus.

Objektnummer: 26002010



KAUFPREIS: 2.490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 282 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.237 m²

Objektnummer: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf - Hardtwald

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

Objektnummer: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf - Hardtwald

Auf einen Blick

Objektnummer	26002010	Kaufpreis	2.490.000 EUR
Wohnfläche	ca. 282 m ²	Haustyp	Villa
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	10	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 173 m ²
Baujahr	1960	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	3 x Garage		

Objektnummer: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf - Hardtwald

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	282.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.09.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf - Hardtwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf - Hardtwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf - Hardtwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf - Hardtwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf - Hardtwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf - Hardtwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf - Hardtwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf - Hardtwald

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin: **T.: 06172 - 680 980**

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf - Hardtwald

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



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie
und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung: **T.: 06172 - 680 980**

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf - Hardtwald

Die Immobilie

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



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf - Hardtwald

Ein erster Eindruck

In exklusiver Hardtwald- Lage präsentiert sich diese reizvolle Residenz als klares Statement für anspruchsvolles Wohnen! Eingebettet in ein Grundstück mit viel Privatsphäre verbindet die Liegenschaft zeitlose Formensprache mit großzügigen Raumdimensionen und einem durchdachten Wohnkonzept auf drei Haus-Ebenen und zwei harmonisch ineinander übergehenden Gartenbereichen.

Der repräsentative Eingangsbereich eröffnet eine fließende Raumstruktur aus geräumigen Wohnzonen, geprägt von Großzügigkeit, Licht und Blickachsen. Bodentiefe Fenster in Südausrichtung schaffen eine helle, ruhige Atmosphäre und inszenieren den großartigen Ausblick in den Taunus. Ein offener Kamin sowie eine integrierte Hausbar setzen dezente Akzente und unterstreichen den anspruchsvollen Lifestyle dieser Immobilie. Der Essbereich bildet gemeinsam mit der angebundenen Küche und den Terrassen eine kommunikative Mitte. Innen- und Außenräume verschmelzen auf selbstverständliche Weise. Ein Außenkamin erweitert das Wohnerlebnis in den Abendstunden. Ein ruhig positioniertes Schlafzimmer mit Ankleide und Bad sowie zwei Zimmer für Homeoffices komplettieren den Wohnraum auf dieser Ebene. Der Außenbereich präsentiert sich als uneinsehbarer Gartenraum. Der parkartige Baumbestand, die klar gefassten Terrassenflächen und der eingebundene Außenpool ergänzen sich harmonisch. Nah am Außenpool ist eine Sauna mit Dusche in einem separaten Ruhebereich platziert, der Wellness und Entspannung ermöglicht.

Im Obergeschoss bieten zwei Wohn- oder Schlafräume sowie ein Bad Rückzugsmöglichkeiten. Die seitlichen Dachflächen eröffnen ein zusätzliches Potenzial für Stauraum. Eine mögliche Erweiterung der Wohnflächen im Obergeschoss wäre in Absprache mit dem Bauamt zu planen und eröffnet Käufern zusätzlich erhebliches Ausbaupotential.

Das Untergeschoss beherbergt ein eigenständiges Souterrain-Apartment mit Gartenbezug, Ankleide und Duschbad – ideal für Gäste, Au-pair oder Homeoffice. Ergänzt wird diese Ebene durch funktionale Technik- und Wirtschaftsräume sowie eine atmosphärische Kellerbar. Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei große Garagen zur Verfügung mit ausreichend Stellflächen für insgesamt drei PKWs, sowie Fahrräder oder ein Motorrad. Zwei Außenstellplätze vor den Garagen stehen für Gäste bereit. Ein praktischer Geräteraum wurde zur Lagerung von Gartenutensilien an die Garage angeschlossen.

Diese Residenz richtet sich an ein Klientel mit Sinn für Architektur und klare Gestaltung. Die Ruhe und Privatsphäre bei dieser Villa in seltener Taunusblicklage, werden Sie

begeistern! Gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Anwesen vor.

Objektnummer: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf - Hardtwald

Ausstattung und Details

- Parkett und Natursteinböden
- Innenkamin
- Außenkamin
- Partykeller
- Große überdachte Terrasse nach Süden
- Markise
- Angelegter, kaum einsehbarer Garten
- Außenpool mit beweglicher Überdachung
- Separater Wellnessraum mit Sauna, Dusche
- Geräumige Garage für einen PKW
- Abstellraum an der Garage für Gartengeräte
- Garage für zwei PKWs
- Zwei Außenstellplätze
- Dachböden als Stauflächen,
- Erhebliches Ausbaupotential (Obergeschoss, Gartengeschoss)
- Alarmanlage
- Einliegerbereich im Gartengeschoss mit ca. 33 m²

Objektnummer: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf - Hardtwald

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: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf - Hardtwald

Sonstige Angaben

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: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf - Hardtwald

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com