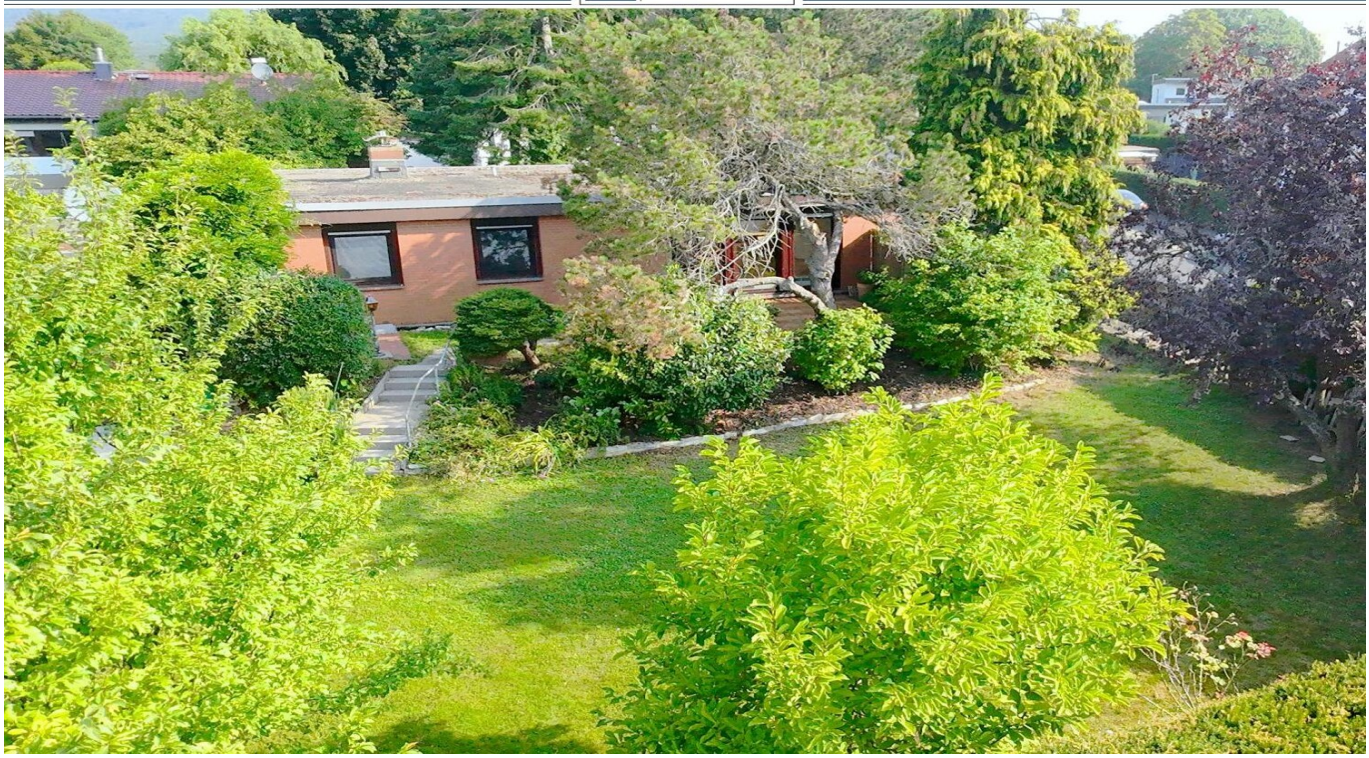
Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

VON POLL - BAD HOMBURG: Bungalow mit Potenzial und sonnigem Gartenparadies

Objektnummer: 25002076



KAUFPREIS: 795.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 171,88 m^2 • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 647 m^2

Objektnummer: 25002076 - 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
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25002076
Wohnfläche	ca. 171,88 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1971
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	795.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 61 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	09.08.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	259.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

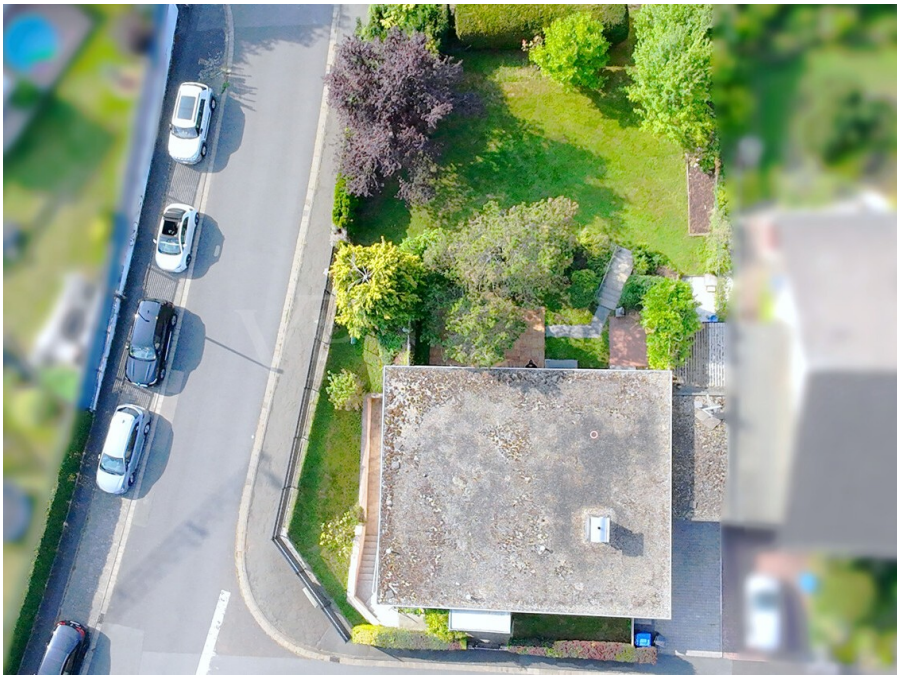
Die Immobilie

Objektnummer: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25002076 - 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

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

Objektnummer: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Die Immobilie

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

VON POLL IMMOBILIEN

Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige und eingewachsene Grundstück mit schönem Garten befindet sich in einer gefragten Wohnlage von Bad Homburg und bietet vielfältige Möglichkeiten.

Derzeit ist es mit einem freistehenden Einfamilienhaus in Bungalowbauweise (Baujahr 1971 – Fertighaus OKAL) mit Vollunterkellerung inklusive separatem Wohnbereich mit eigenem Eingang sowie Garage bebaut. Im Erdgeschoss befinden sich neben dem einladenden Dielenbereich ein großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche, drei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad, ein Gäste-WC sowie eine großflächige Südterrasse mit Blick in den schön bepflanzten Garten. Im Gartengeschoss stehen ein separater Wohnbereich mit eigenem Zugang, Küche, Tageslichtbad und Wohn-/Ess-/Schlafbereich sowie die üblichen Kellerräume zur Verfügung. Die Immobilie, die viel Raum für das familiäre Zusammenleben bietet, befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und gibt dadurch die Gelegenheit, individuelle Vorstellungen und Gestaltungswünsche umzusetzen. Es existiert bereits ein Sanierungsplan, der eine Orientierungshilfe für entsprechende Maßnahmen gibt.

Sollte eine Sanierung der Bestandsimmobilie nicht infrage kommen, lässt sich auch eine vom Bauamt bereits genehmigte Projektierung für einen modernen Neubau (Erd- und Obergeschoss) mit ca. 220 m² Wohnfläche nutzen. Dies bietet Flexibilität und Gestaltungsfreiheit für die zukünftige Nutzung. Hierfür würde das bestehende, trockene und massiv gebaute Gartengeschoss mit separatem Wohnbereich für die weitere Nutzung renoviert/saniert und die Erdgeschossebene abgetragen werden. Anschließend würde ein Neubau aus Erd- und Obergeschoss errichtet.

Eine weitere, dritte Möglichkeit, das sonnige Grundstück zu nutzen, wäre, die Bestandsimmobilie abzutragen, um die Fläche anschließend nach eigenen Vorstellungen und Wünschen in Abstimmung mit dem Bauamt zu gestalten und neu zu bebauen.

Es gibt viele Möglichkeiten, um sich auf diesem besonderen Grundstück in ruhiger Wohnlage wohlzufühlen und einen idealen Lebensraum für Familien und Paare mit entsprechendem Platzbedarf zu schaffen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von dem Potenzial und den Möglichkeiten, die Ihnen dieses Grundstück bietet. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Ausstattung und Details

Neubauprojekt:
- genehmigtes Neubauvorhaben mit ca. 220 m² Wohnfläche, ca. 82 m² Nutzfläche sowie je nach Ausführung 6 bis 7 Zimmern und 3 Badezimmern
- die abgebildeten Grundrisse der Neubauprojektierung sind Gestaltungsvorschläge und entsprechend beispielhaft. Nichttragende Innenwände können versetzt werden.
- der im Grundriss des Obergeschosses abgebildete "Luftraum" kann auch als weiteres Zimmer ausgebaut werden - hierfür existiert bereits eine weitere Statik
- zwei zusätzlich genehmigte Parkplätze sind Bestandteil der Baugenehmigung

Bestandsimmobilie:
- eingewachsener Garten mit Südausrichtung
- Einbauküche
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Rollläden
- Parkett-, Laminat- und Fliesenböden
- Gäste-WC
- Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche
- Tageslichtduschbad
- großflächige Terrasse
- separater Wohnbereich mit eigenem Eingang im Gartengechoss
- massive Vollunterkellerung
- Gaszentralheizung
- Garage mit zusätzlichem Abstellraum
- Stellplatz im Freien

Objektnummer: 25002076 - 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, sowie ein 9– und 16-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: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 259.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25002076 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com