

Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

VON POLL - BAD HOMBURG: Sonniges und eingewachsenes Grundstück mit Bestandsimmobilie

Objektnummer: 25002076a

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 698.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 647 m²

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

Auf einen Blick

Objektnummer	25002076a	Kaufpreis	698.000 EUR
Baujahr	1971	Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Zustand der Immobilie	Abrissobjekt

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

Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis

laut Gesetz nicht
erforderlich

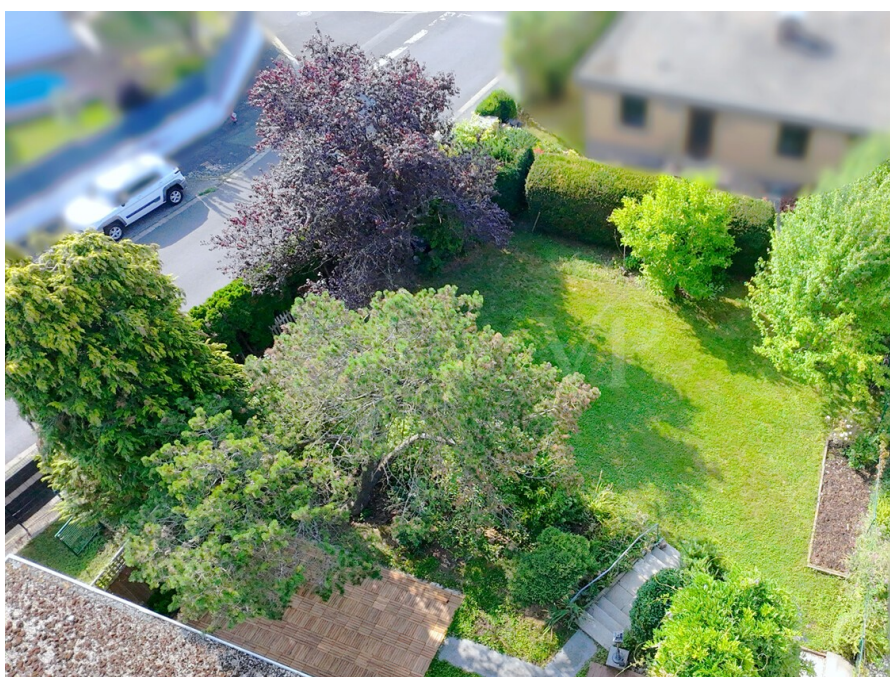
Objektnummer: 25002076a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Die Immobilie



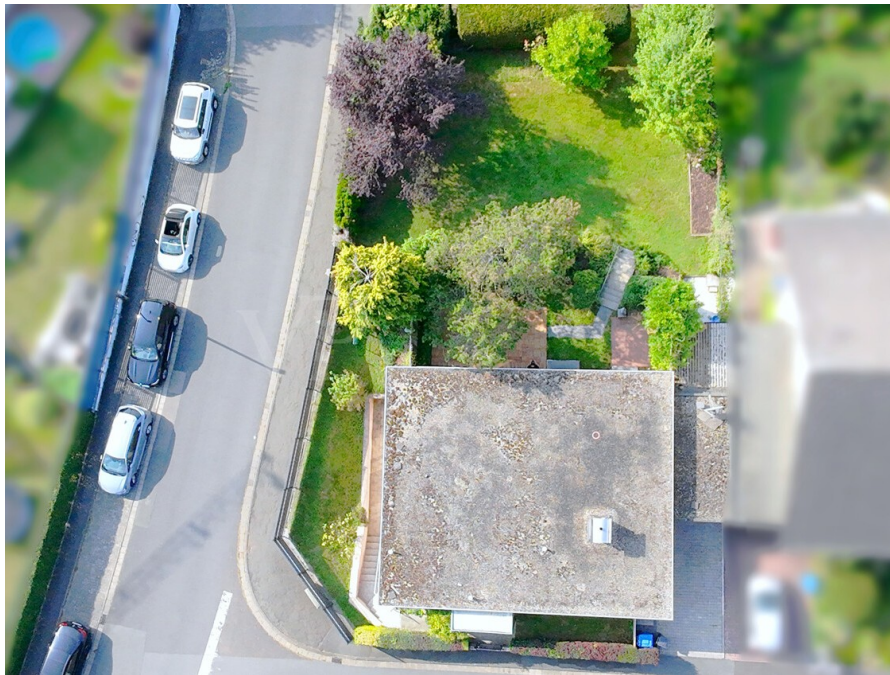
Objektnummer: 25002076a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Die Immobilie



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

Die Immobilie



Objektnummer: 25002076a - 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

Objektnummer: 25002076a - 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



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

Objektnummer: 25002076a - 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

Objektnummer: 25002076a - 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) mit Vollunterkellerung inklusive separatem Wohnbereich mit eigenem Eingang sowie Garage bebaut.

Es existiert bereits eine vom Bauamt genehmigte Projektierung für einen modernen Neubau (Erd- und Obergeschoss) mit ca. 220 m² Wohn- und ca. 82 m² Nutzfläche. Dies bietet Flexibilität und Gestaltungsfreiheit für die zukünftige Nutzung. Für die Umsetzung könnte das bestehende, trockene und massiv gebaute Gartengeschoss der derzeitigen Bestandsimmobilie mit separatem Wohnbereich für die weitere Nutzung renoviert/saniert und die Erdgeschosssebene abgetragen werden. Anschließend würde ein Neubau aus Erd- und Obergeschoss errichtet.

Natürlich besteht auch die Möglichkeit, das sonnige Baugrundstück zu nutzen, indem die Bestandsimmobilie abgetragen wird, um die Fläche anschließend nach eigenen Vorstellungen und Wünschen auf Basis des Bebauungsplans und in Abstimmung mit dem Bauamt zu gestalten und neu zu bebauen.

Es gibt viele Möglichkeiten, um sich auf diesem besonderen Grundstück in ruhiger Wohnlage wohlfühlen 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: 25002076a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Ausstattung und Details

- eingewachsener Garten mit Südausrichtung
- BEBAUUNGSPLAN besteht mit folgenden Kennzahlen:
- GRZ: 0,3
- GFZ: 0,4
- maximal 1 Vollgeschoss
- reines Wohngebiet
- offene Bauweise
- Baugrenzen
- Abstandsfläche / Bauwich: 4 m
- Bestandsimmobilie muss noch abgerissen werden

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
- Garage
- zwei zusätzlich genehmigte Parkplätze sind Bestandteil der Baugenehmigung

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

Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25002076a - 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