

Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

VON POLL - BAD HOMBURG: Zwei-Zimmer-Wohnung mit Garten und Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 25002108



KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25002108 - 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: 25002108 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25002108
Wohnfläche	ca. 61 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	298.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m ²
Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung

Objektnummer: 25002108 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	78.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.07.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 25002108 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25002108 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25002108 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25002108 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25002108 - 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: 25002108 - 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: 25002108 - 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: 25002108 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Ein erster Eindruck

Diese Hochparterre-Wohnung mit eigenem Garten-Sondernutzungsrecht bietet auf ca. 61 m² Wohnfläche eine attraktive Grundlage für Singles, Paare oder kleine Haushalte, die stadtnah wohnen und ihre eigenen Wohnideen umsetzen möchten. Sie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 2000 im Bad Homburger Stadtteil Kirdorf.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, ein Wohnzimmer und ein Schlafzimmer, sowie ein großzügiges Badezimmer. Das Bad ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet und verfügt über ein Fenster, das für Tageslicht und eine angenehme Belüftung sorgt.

Die Wohnung befindet sich in einem leicht renovierungsbedürftigen Zustand und eignet sich daher besonders für Käufer, die Wert darauf legen, ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Der vorhandene Fertigparkettboden kann bei Bedarf aufbereitet und weiter genutzt oder durch einen Bodenbelag nach persönlichem Geschmack ersetzt werden. Eine Einbauküche ist nicht vorhanden, sodass auch hier volle Gestaltungsfreiheit besteht.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gas-Brennwertheizung, die 2022 im Haus erneuert wurde. Manuelle Rollläden an allen Fenstern sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

Ein weiterer Pluspunkt ist der direkte Bezug zum eigenen Gartenbereich, der zusätzlichen Freiraum im Alltag bietet und vielfältig nutzbar ist.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum im Keller sowie ein Tiefgaragenstellplatz.

Insgesamt bietet diese Hochparterre-Wohnung eine solide Substanz, eine gute Aufteilung und viel Potenzial, um mit überschaubarem Aufwand ein individuelles Zuhause zu schaffen – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Objektnummer: 25002108 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Ausstattung und Details

- Fertigparkettboden
- Küche gefliest
- Weiß gefliestes Bad mit Dusche und Wanne
- Manuelle Rollläden
- Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung
- Gas-Heizung

Objektnummer: 25002108 - 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.

Kirdorf ist ein ruhiger, gewachsener Stadtteil von Bad Homburg mit dörflichem Charme und hoher Lebensqualität. Der Stadtteil überzeugt durch vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie eine angenehme Auswahl an Gastronomie – die Innenstadt von Bad Homburg und Frankfurt sind schnell erreichbar

Objektnummer: 25002108 - 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: 25002108 - 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