

Bad Homburg - Kirdorf

VON POLL - BAD HOMBURG: Solides Mehrfamilienhaus in Kirdorf - voll vermietet

Objektnummer: 26002064



KAUFPREIS: 680.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m² • GRUNDSTÜCK: 475 m²

Objektnummer: 26002064 - 61350 Bad Homburg - Kirdorf

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

Objektnummer: 26002064 - 61350 Bad Homburg - Kirdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26002064
Wohnfläche	ca. 135 m ²
Baujahr	1908
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	680.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 135 m ²

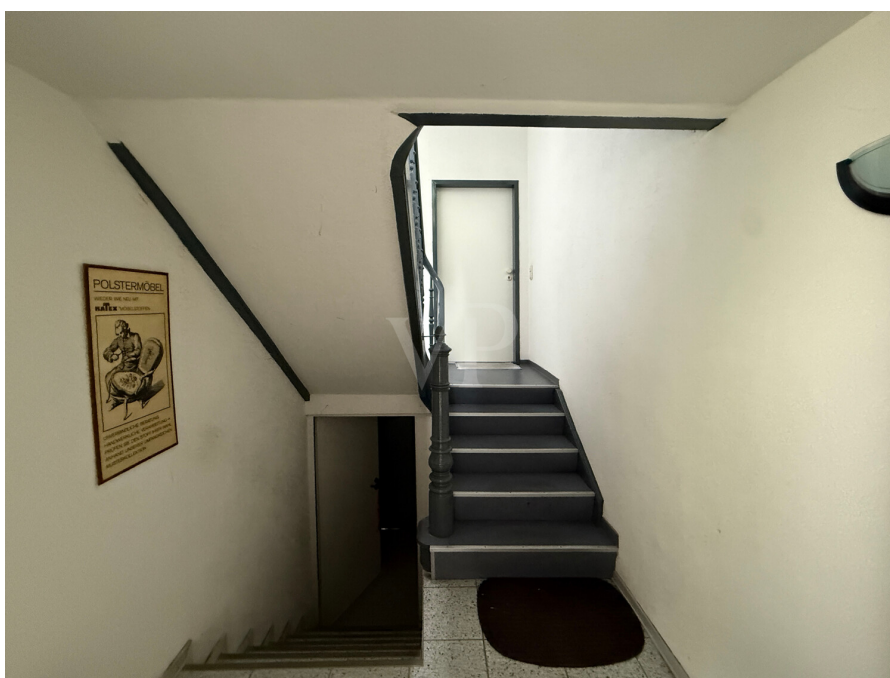
Objektnummer: 26002064 - 61350 Bad Homburg - Kirdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	261.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.08.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1908

Objektnummer: 26002064 - 61350 Bad Homburg - Kirdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26002064 - 61350 Bad Homburg - Kirdorf

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: 26002064 - 61350 Bad Homburg - 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



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: 26002064 - 61350 Bad Homburg - Kirdorf

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: 26002064 - 61350 Bad Homburg - Kirdorf

Ein erster Eindruck

In einer ruhiger Anliegerstraße in Kirdorf befindet sich dieses Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen. Die Wohnungen sind alle langfristig vermietet. Es besteht kein aktueller Modernisierungsbedarf. Die in der Vergangenheit erfolgten Renovierungen erfahren Sie im persönlichen Gespräch mit Ihrem Immobilienberater.

Hier kaufen Sie ein solides Investment mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial.
Die derzeitigen jährlichen Mieteinnahmen (Kaltmiete) betragen 21.720 €

Auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks befindet sich noch ein weiteres Gebäude (Haus Nr. 34a), welche wohnraummäßig ausgebaut wurde. Dieses darf allerdings nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine Nutzung als Büro, Fitnessraum, Lagerraum o.ä. ist denkbar. Zu diesem Gebäude mit ca. 65 m² Fläche gehören eine Gartenhütte, eine große Garage (BJ. 2003) und zwei Kfz-Stellplätze.

Objektnummer: 26002064 - 61350 Bad Homburg - Kirdorf

Ausstattung und Details

- je ein Kellerraum pro Wohnung
- Waschküche mit separaten Zählern
- aktuelle Gaszentralheizung

Objektnummer: 26002064 - 61350 Bad Homburg - Kirdorf

Alles zum Standort

Bad Homburg vor der Höhe zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Taunus und verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Am Rande des Taunus gelegen, bietet die Stadt eine hohe Lebensqualität und vielfältige Möglichkeiten zur Erholung direkt vor der Haustür. Zahlreiche Rad- und Wanderwege, weitläufige Waldgebiete sowie attraktive Ausflugsziele wie die Saalburg oder der Herzberg laden zu Freizeitaktivitäten in der Natur ein.

Als renommierte Kurstadt überzeugt Bad Homburg mit einem vielseitigen Freizeit-, Kultur- und Sportangebot. Das traditionsreiche Kurhaus mit seinen Veranstaltungen, die bekannte Spielbank, moderne Thermal- und Wellnessangebote sowie Tennisanlagen und ein 9- und 16-Loch-Golfplatz bieten abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten. Ergänzt wird das Angebot durch eine ausgezeichnete Gastronomie, hochwertige Einkaufsmöglichkeiten sowie renommierte Schulen und Kindertagesstätten.

Auch verkehrstechnisch ist Bad Homburg hervorragend angebunden. Die S-Bahn-Linie S5 sowie die U-Bahn-Linie U2 bieten eine komfortable Verbindung nach Frankfurt. Ergänzt wird das Angebot durch ein gut ausgebautes Busnetz. Über die nahegelegenen Autobahnen A5 und A661 sind die Frankfurter Innenstadt, der Flughafen sowie das gesamte Rhein-Main-Gebiet schnell und bequem erreichbar.

Objektnummer: 26002064 - 61350 Bad Homburg - 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: 26002064 - 61350 Bad Homburg - 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