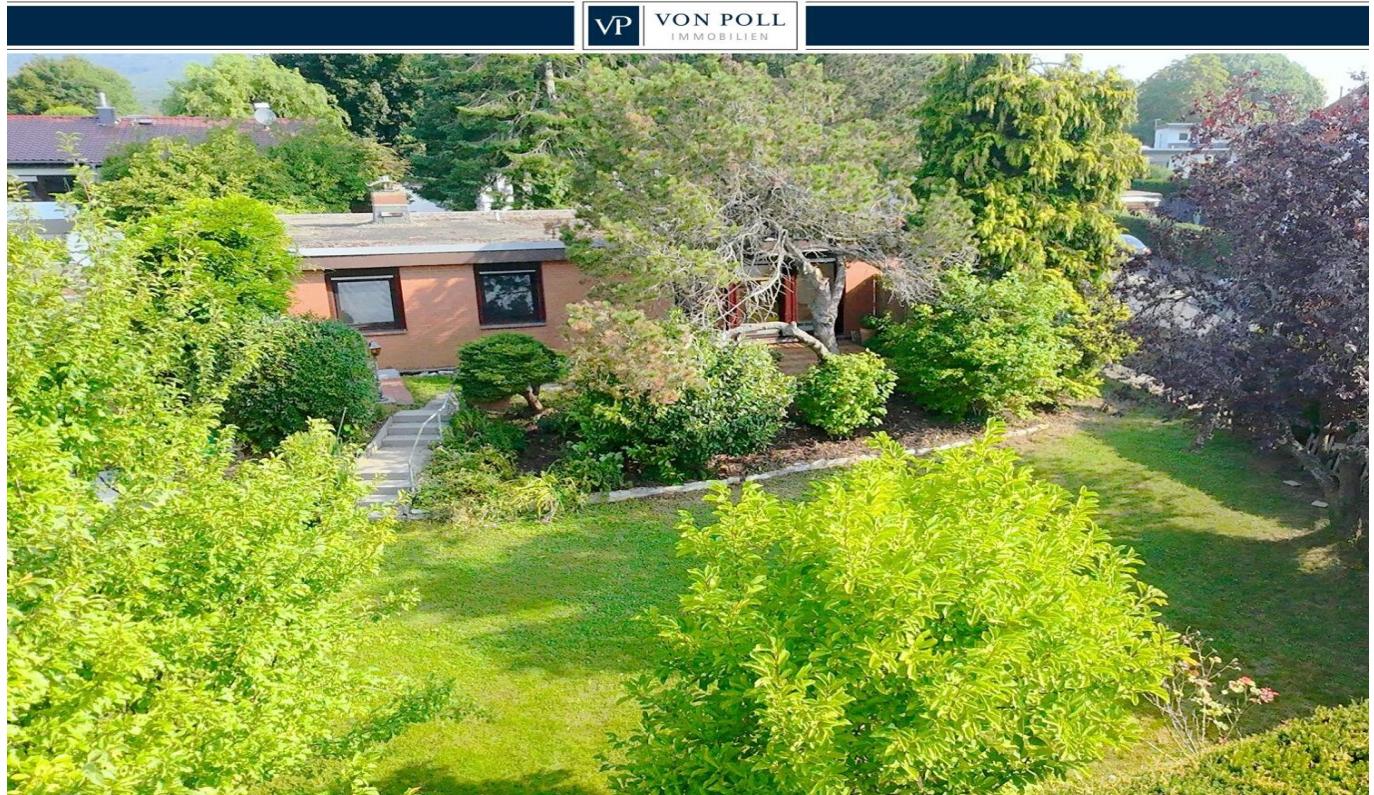


Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## VON POLL - BAD HOMBURG: Bungalow with potential and sunny garden paradise

*Property ID: 25002076*



PURCHASE PRICE: 698.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 171,88 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 647 m<sup>2</sup>

Property ID: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf**

## At a glance

Property ID	25002076	Purchase Price	698.000 EUR
Living Space	ca. 171,88 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	4	Construction method	Prefabricated components
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 61 m <sup>2</sup>
Year of construction	1971	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	259.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	09.08.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1971

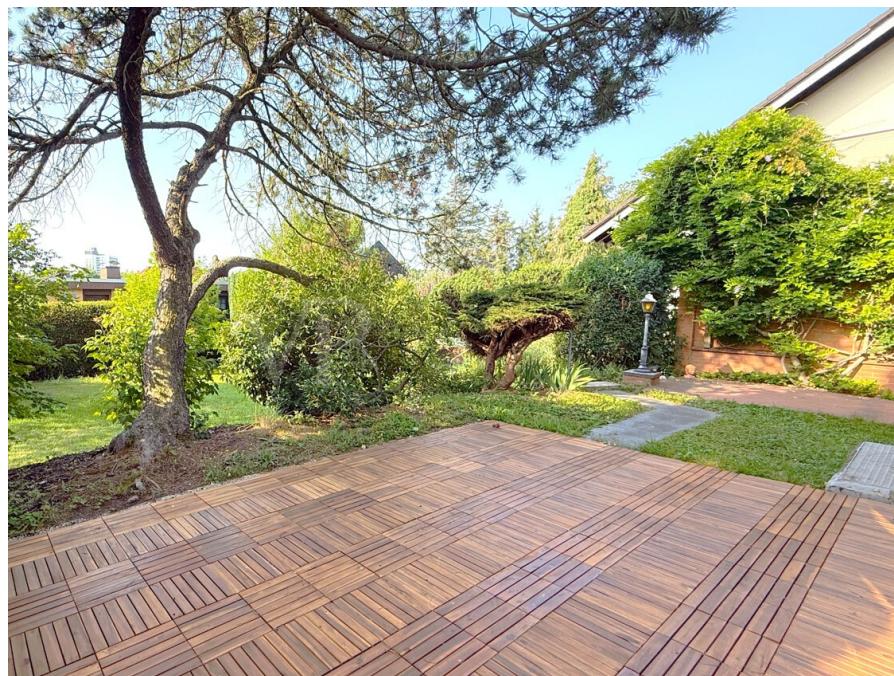
Property ID: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## The property



Property ID: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## The property



Property ID: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## The property



Property ID: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## The property



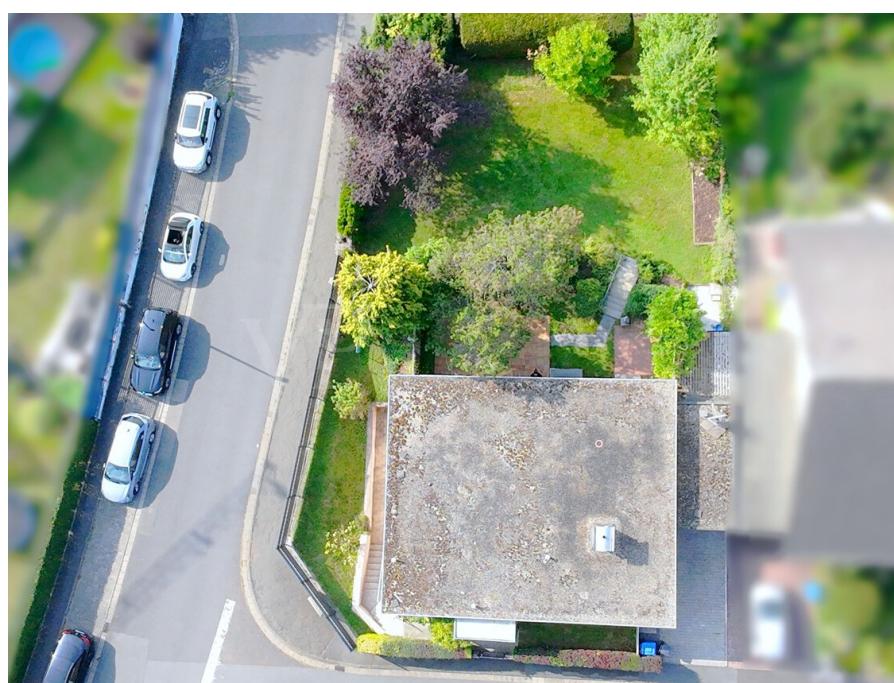
Property ID: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## The property



Property ID: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## The property



Property ID: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## The property

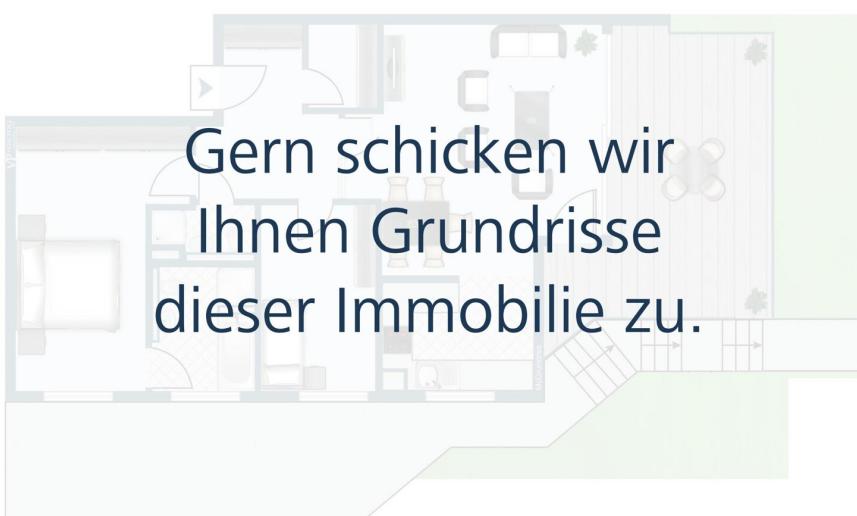


Property ID: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/bad-homburg](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

Property ID: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## The property



**Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 06172 - 680 980**

Shop Bad Homburg  
Louisenstraße 148c | 61348 Bad Homburg  
bad.homburg@von-poll.com

**T.: 06171 - 88 75 70**

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
oberursel@von-poll.com



## Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!

[www.von-poll.com/bad-homburg](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

**Property ID: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf**

## A first impression

This spacious, mature property with a beautiful garden is located in a sought-after residential area of Bad Homburg and offers a wealth of possibilities. Currently, it features a detached, single-family bungalow (built in 1971 – OKAL prefabricated house) with a full basement, including a separate living area with its own entrance and a garage. The ground floor comprises an inviting entrance hall, a generously sized, open-plan living and dining area with an adjoining kitchen, three bedrooms, a bathroom with natural light, a guest WC, and a large south-facing terrace overlooking the beautifully landscaped garden. The garden level offers a separate living area with its own entrance, a kitchen, a bathroom with natural light, a combined living/dining/sleeping area, and the usual basement rooms. The property, which offers ample space for family living, is in need of renovation, providing an opportunity to realize individual ideas and design preferences. A renovation plan already exists to provide guidance for the necessary work. Should renovating the existing property not be an option, a project already approved by the building authority for a modern new building (ground and upper floors) with approximately 220 m<sup>2</sup> of living space can be utilized. This offers flexibility and design freedom for future use. For this option, the existing, dry, and solidly constructed garden level with a separate living area would be renovated/refurbished for continued use, and the ground floor level would be demolished. A new building with a ground and upper floor would then be constructed. A third option for utilizing this sunny property would be to demolish the existing building and then design and rebuild the area according to your own ideas and wishes, in consultation with the building authority. There are many possibilities to feel at home on this special property in a quiet residential area and to create an ideal living space for families and couples with corresponding space requirements. We encourage you to arrange a viewing appointment and see for yourself the potential and possibilities this property offers. We look forward to hearing from you.

**Property ID: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf**

## Details of amenities

Neubauprojekt:

- genehmigtes Neubauprojekt mit ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 82 m<sup>2</sup> 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

**Property ID: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf**

## All about the location

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 verschiedenen 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.

**Property ID: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 259.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Stefan Koch

---

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe

Tel.: +49 6172 - 680 980

E-Mail: [bad.homburg@von-poll.com](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)