

Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

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

*Property ID: 25002108*



PURCHASE PRICE: 298.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 61 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 25002108 - 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: 25002108 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf**

## At a glance

Property ID	25002108	Purchase Price	298.000 EUR
Living Space	ca. 61 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2	Modernisation / Refurbishment	2022
Bedrooms	1	Condition of property	Needs renovation
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	2000	Usable Space	ca. 6 m <sup>2</sup>
Type of parking	1 x Underground car park	Equipment	Terrace, Garden / shared use

**Property ID: 25002108 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf**

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	78.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	19.07.2028	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 25002108 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## The property



Property ID: 25002108 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## The property



Property ID: 25002108 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## The property



Property ID: 25002108 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## The property



Property ID: 25002108 - 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)

Property ID: 25002108 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## The property

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)



**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

Property ID: 25002108 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## The property



### 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: 25002108 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf**

## A first impression

Diese Hochparterre-Wohnung mit eigenem Garten-Sondernutzungsrecht bietet auf ca. 61 m<sup>2</sup> 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.

**Property ID: 25002108 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf**

## Details of amenities

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

**Property ID: 25002108 - 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.

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

**Property ID: 25002108 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf**

## Other information

**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: 25002108 - 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)