

Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf - Hardtwald

# VON POLL - BAD HOMBURG: Repräsentative Lage. Zeitlose Architektur. Diskreter Luxus.

*Número de propiedad: 26002010*



KI-Raumgestaltungsvorschlag

**PRECIO DE COMPRA: 2.490.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 282 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.215 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf -  
Hardtwald**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf - Hardtwald**

## De un vistazo

Número de propiedad	26002010	Precio de compra	2.490.000 EUR
Superficie habitable	ca. 282 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	10	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	3	Espacio utilizable	ca. 173 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1960	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	3 x Garaje		

Número de propiedad: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf -  
Hardtwald

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	282.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	03.09.2034	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1960

Número de propiedad: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf -  
Hardtwald

## La propiedad





VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf -  
Hardtwald

## La propiedad





VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf -  
Hardtwald

## La propiedad





VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf -  
Hardtwald

## La propiedad





VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf -  
Hardtwald

## La propiedad





VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf -  
Hardtwald

## La propiedad





VON POLL  
REAL ESTATE

**Número de propiedad: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf -  
Hardtwald**

## La propiedad





VON POLL  
REAL ESTATE

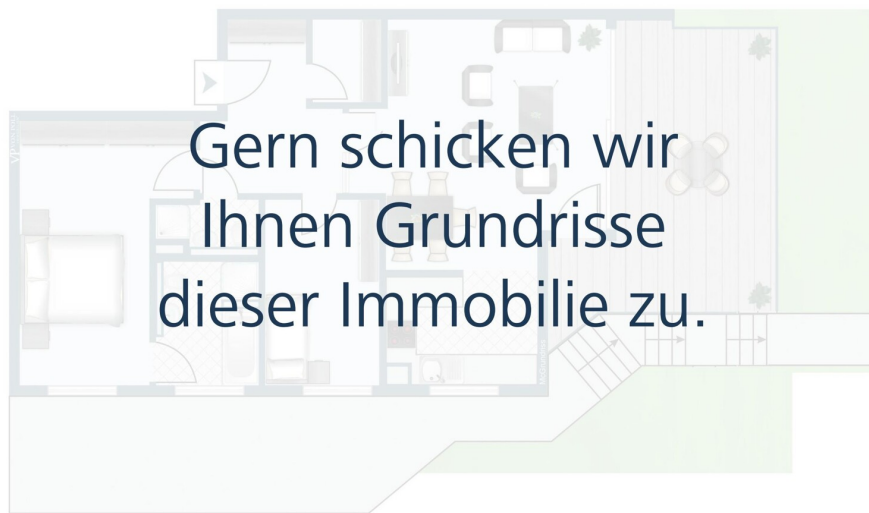
Número de propiedad: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf -  
Hardtwald

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN\*



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

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



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf -  
Hardtwald

## La propiedad



### 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



Auszeichnung  
Stefan Koch

## 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)



VON POLL  
REAL ESTATE

**Número de propiedad: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf -  
Hardtwald**

## Una primera impresión

In exklusiver Hardtwald- Lage präsentiert sich diese reizvolle Residenz als klares Statement für anspruchsvolles Wohnen! Eingebettet in ein Grundstück mit viel Privatsphäre verbindet die Liegenschaft zeitlose Formensprache mit großzügigen Raumdimensionen und einem durchdachten Wohnkonzept auf drei Haus-Ebenen und zwei harmonisch ineinander übergehenden Gartenbereichen.

Der repräsentative Eingangsbereich eröffnet eine fließende Raumstruktur aus geräumigen Wohnzonen, geprägt von Großzügigkeit, Licht und Blickachsen. Bodentiefe Fenster in Südausrichtung schaffen eine helle, ruhige Atmosphäre und inszenieren den großartigen Ausblick in den Taunus. Ein offener Kamin sowie eine integrierte Hausbar setzen dezente Akzente und unterstreichen den anspruchsvollen Lifestyle dieser Immobilie. Der Essbereich bildet gemeinsam mit der angebundenen Küche und den Terrassen eine kommunikative Mitte. Innen- und Außenräume verschmelzen auf selbstverständliche Weise. Ein Außenkamin erweitert das Wohnerlebnis in den Abendstunden. Ein ruhig positioniertes Schlafzimmer mit Ankleide und Bad sowie zwei Zimmer für Homeoffices komplettieren den Wohnraum auf dieser Ebene. Der Außenbereich präsentiert sich als uneinsehbarer Gartenraum. Der parkartige Baumbestand, die klar gefassten Terrassenflächen und der eingebundene Außenpool ergänzen sich harmonisch. Nah am Außenpool ist eine Sauna mit Dusche in einem separaten Ruhebereich platziert, der Wellness und Entspannung ermöglicht.

Im Obergeschoss bieten zwei Wohn- oder Schlafräume sowie ein Bad Rückzugsmöglichkeiten. Die seitlichen Dachflächen eröffnen ein zusätzliches Potenzial für Stauraum. Eine mögliche Erweiterung der Wohnflächen im Obergeschoss wäre in Absprache mit dem Bauamt zu planen und eröffnet Käufern

zusätzlich erhebliches Ausbaupotential.

Das Untergeschoss beherbergt ein eigenständiges Souterrain-Apartment mit Gartenbezug, Ankleide und Duschbad – ideal für Gäste, Au-pair oder Homeoffice. Ergänzt wird diese Ebene durch funktionale Technik- und Wirtschaftsräume sowie eine atmosphärische Kellerbar. Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei große Garagen zur Verfügung mit ausreichend Stellflächen für insgesamt drei PKWs, sowie Fahrräder oder ein Motorrad. Zwei Außenstellplätze vor den Garagen stehen für Gäste bereit. Ein praktischer Geräteraum wurde zur Lagerung von Gartenutensilien an die Garage angeschlossen.

Diese Residenz richtet sich an ein Klientel mit Sinn für Architektur und klare Gestaltung. Die Ruhe und Privatsphäre bei dieser Villa in seltener Taunusblicklage, werden Sie begeistern! Gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Anwesen vor.

**Número de propiedad: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf -  
Hardtwald**

## Detalles de los servicios

- Parkett und Natursteinböden
- Innenkamin
- Außenkamin
- Partykeller
- Große überdachte Terrasse nach Süden
- Markise
- Angelegter, kaum einsehbarer Garten
- Außenpool mit beweglicher Überdachung
- Separater Wellnessraum mit Sauna, Dusche
- Geräumige Garage für einen PKW
- Abstellraum an der Garage für Gartengeräte
- Garage für zwei PKWs
- Zwei Außenstellplätze
- Dachböden als Stauflächen,
- Erhebliches Ausbaupotential (Obergeschoss, Gartengeschoss)
- Alarmanlage
- Einliegerbereich im Gartengeschoss mit ca. 33 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf - Hardtwald**

## Todo sobre la ubicación

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, ein 6-Loch-Golfplatz (ältester Golfplatz in Deutschland) sowie ein 18-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.

**Número de propiedad: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf -  
Hardtwald**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf -  
Hardtwald**

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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