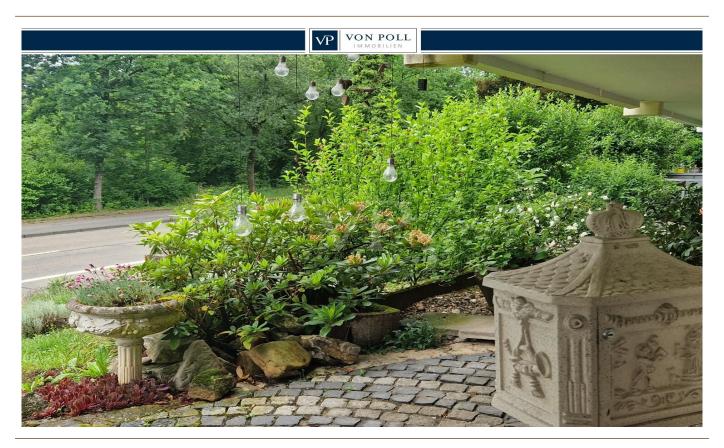


#### **Bad Homburg – Kirdorf**

### VON POLL - BAD HOMBURG: Gestalten Sie Ihr neues Zuhause: Renovierungsbedürftiges Reihenendhaus

Número de propiedad: 25002059



PRECIO DE COMPRA: 615.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 177,96 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 319 m<sup>2</sup>



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



### De un vistazo

Número de propiedad	25002059
Superficie habitable	ca. 177,96 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1972
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

615.000 EUR
Chalet adosado de cabecera
Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Sólido
Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón



## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	06.10.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	196.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1972

























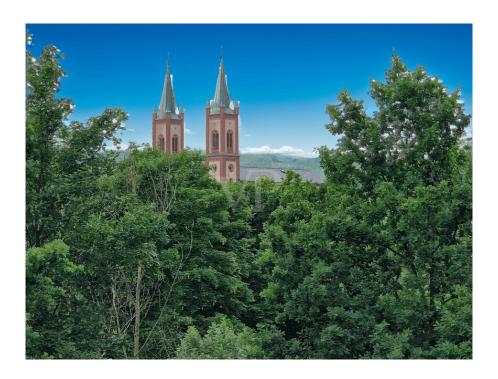








## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

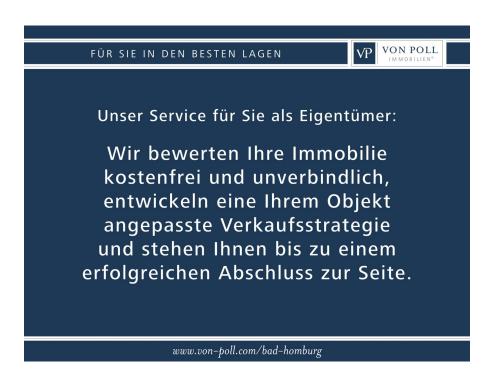


Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg



### 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







## Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein modernes renovierungsbedürftiges Reiheneckhaus mit einer modernen Wohnfläche von 177 m² und einem Grundstück mit 319 m² nach WEG geteilt. Diese Immobilie bietet viel Raum für eine Familie und überzeugt durch ihre praktische Aufteilung.

Die Immobilie verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter vier geräumige Schlafzimmer, die ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Zwei ansprechende Badezimmer sorgen für Komfort und Bequemlichkeit.

Der Wohnbereich des Hauses besticht durch einen offenen Kamin, der eine angenehme Atmosphäre schafft und zu gemütlichen Abenden einlädt. Eine Einbauküche ist ebenfalls vorhanden und bietet genügend Platz für kulinarische Kreationen. Die Küche ist funktional gestaltet und lässt keine Wünsche offen.

Der Essbereich ist großzügig gestaltet und geht nahtlos in den Wohnbereich über, was eine offene und einladende Raumatmosphäre schafft. Hier können Sie Familie und Freunde empfangen und gesellige Stunden verbringen.

Eine große Markise im Außenbereich ermöglicht es, die Dachterrasse auch an sonnigen Tagen optimal zu nutzen und bietet einen schönen Rückzugsort im Freien. Die zwei Garagen bieten ausreichend Stellplatz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Diese sind bequem erreichbar und runden das Angebot perfekt ab.

Für angenehme Wärme sorgt eine effiziente Zentralheizung, die das gesamte Haus beheizt. Die Ausstattung des Hauses entspricht einer normal hohen Standardqualität und wurde laufend gepflegt und instand gehalten.



## Detalles de los servicios

- Einbauküche
- Markise
- zwei Garagen
- Offener Kamin



### 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.



### Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 196.00 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregisterauszugs, 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.



### Contacto con el socio

Para más información, diríjase 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com