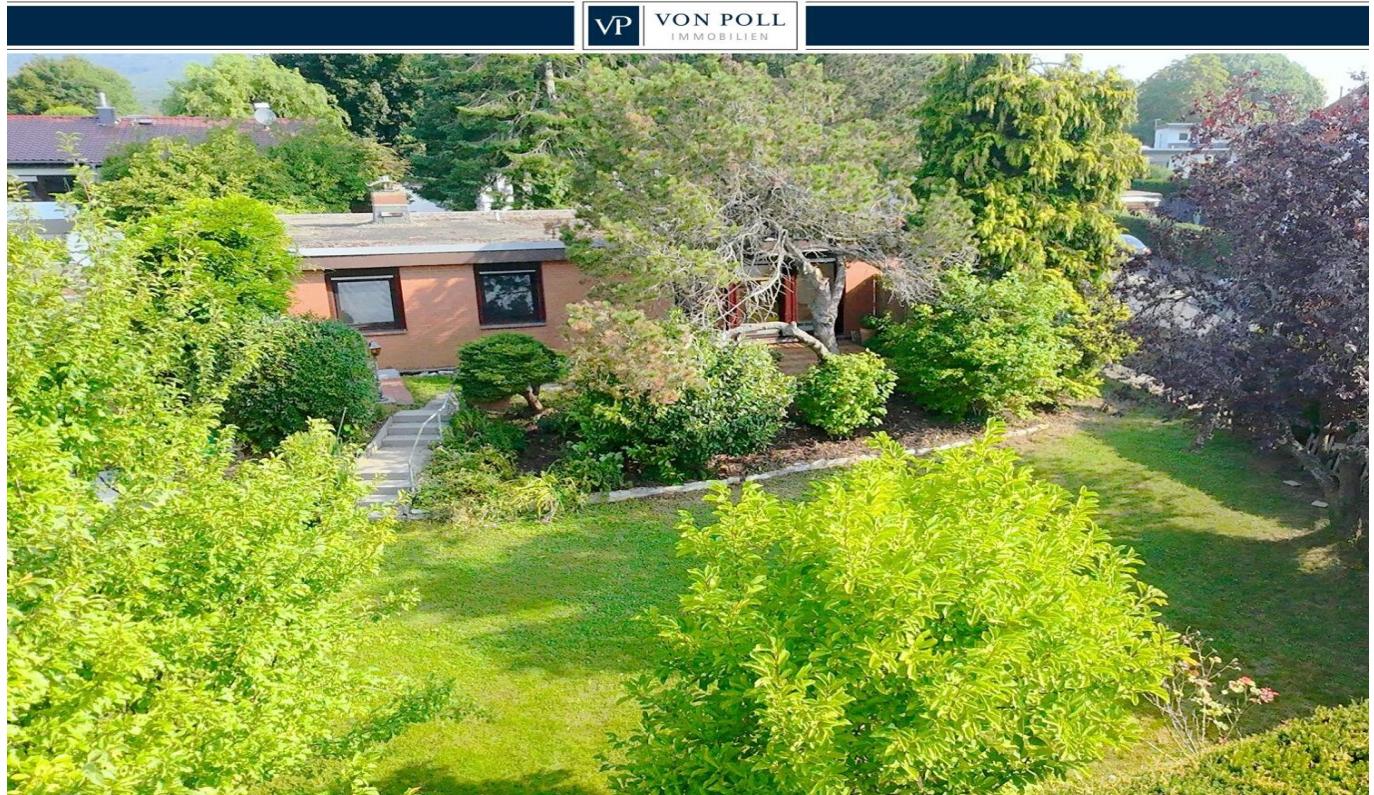


Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

VON POLL - BAD HOMBURG: Bungalow con potencial y un soleado jardín paradisíaco

Número de propiedad: 25002076



PRECIO DE COMPRA: 698.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 171,88 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 647 m²

Número de propiedad: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

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

De un vistazo

Número de propiedad	25002076	Precio de compra	698.000 EUR
Superficie habitable	ca. 171,88 m ²	Casa	Bungalow
Habitaciones	5	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	4	Estado de la propiedad	para reformar
Baños	2	Método de construcción	Componentes prefabricados
Año de construcción	1971	Espacio utilizable	ca. 61 m ²
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	259.60 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	09.08.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1971

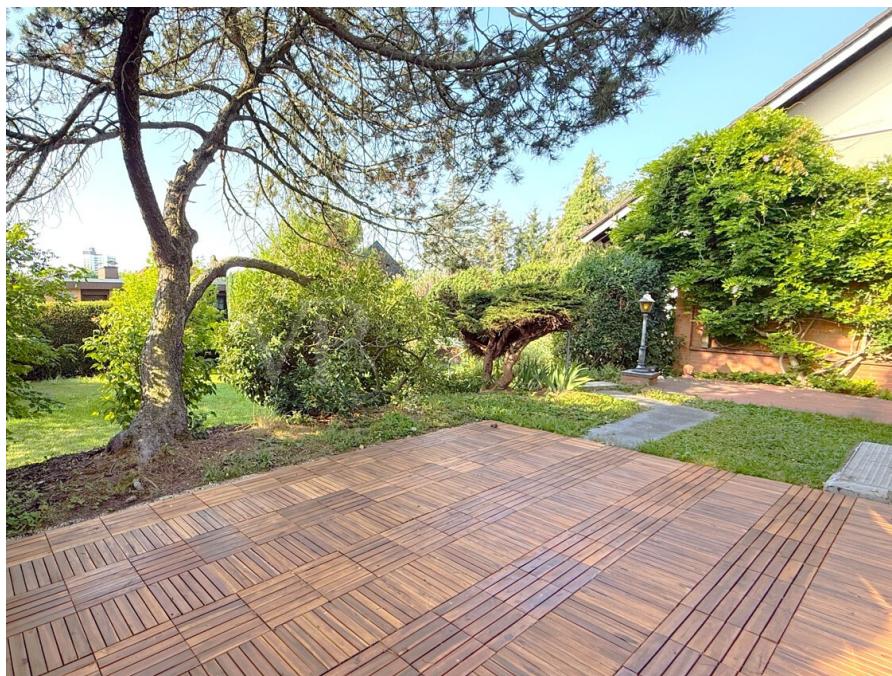
Número de propiedad: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

La propiedad



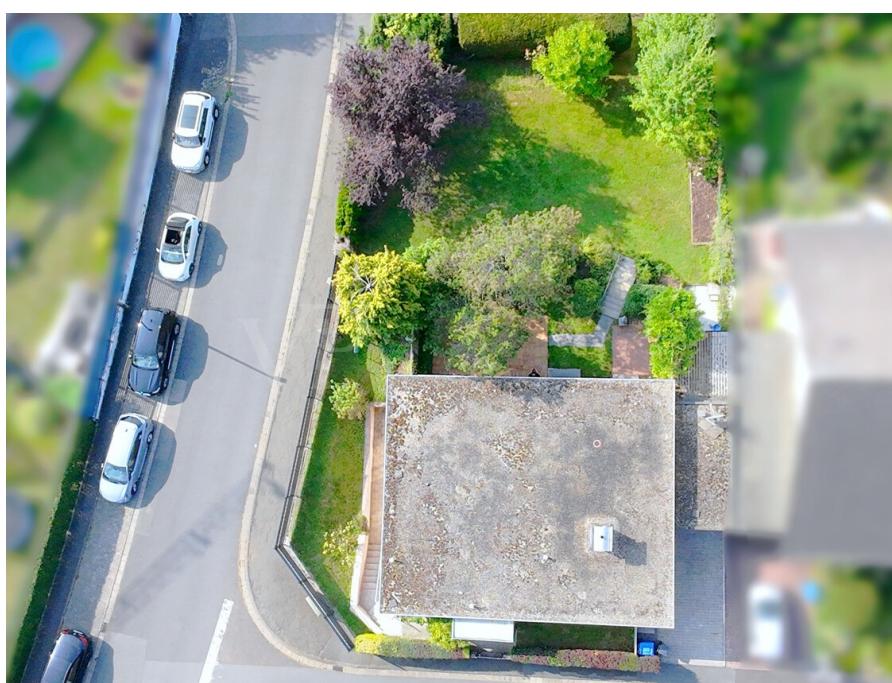
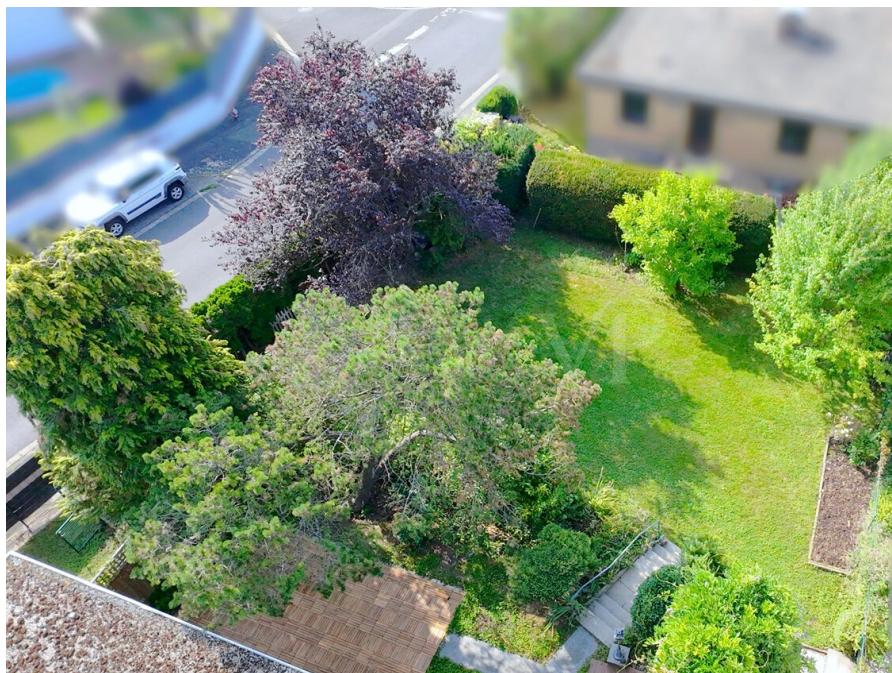
Número de propiedad: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

La propiedad

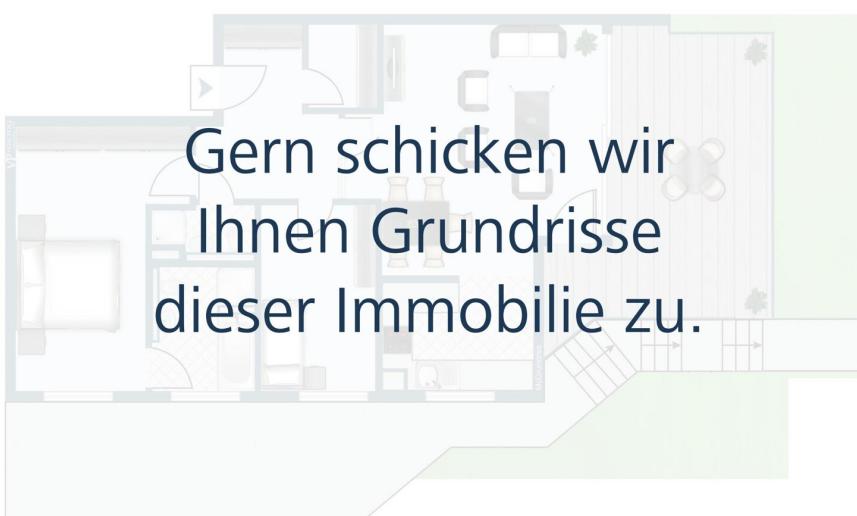


Número de propiedad: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

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

Número de propiedad: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

La propiedad



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

Número de propiedad: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Una primera impresión

Esta espaciosa propiedad consolidada con un hermoso jardín se encuentra en una codiciada zona residencial de Bad Homburg y ofrece un sinfín de posibilidades. Actualmente, cuenta con un bungalow unifamiliar (construido en 1971, casa prefabricada OKAL) con sótano completo, que incluye una sala de estar independiente con entrada propia y garaje. La planta baja consta de un acogedor recibidor, un amplio salón-comedor diáfano con cocina contigua, tres dormitorios, un baño con luz natural, un aseo de cortesía y una gran terraza orientada al sur con vistas al precioso jardín. La planta baja ofrece una sala de estar independiente con entrada propia, una cocina, un baño con luz natural, una zona de estar-comedor-dormitorio y las estancias habituales del sótano. La propiedad, que ofrece amplio espacio para la vida familiar, necesita una reforma, lo que permite materializar ideas y preferencias de diseño individuales. Ya existe un plan de reforma que orienta sobre las obras necesarias. Si la renovación de la propiedad existente no fuera viable, se podría utilizar un proyecto ya aprobado por la autoridad urbanística para una nueva edificación moderna (planta baja y planta alta) con aproximadamente 220 m² de superficie habitable. Esto ofrece flexibilidad y libertad de diseño para uso futuro. Para esta opción, se renovaría/rehabilitaría la planta baja, con un espacio habitable independiente, y se demolería la planta baja. Posteriormente, se construiría una nueva edificación con planta baja y planta alta. Una tercera opción para aprovechar esta soleada propiedad sería demoler la edificación existente y, posteriormente, diseñar y reconstruir la zona según sus propias ideas y deseos, en consulta con la autoridad urbanística. Hay muchas posibilidades para sentirse como en casa en esta propiedad especial, ubicada en una tranquila zona residencial, y para crear un espacio habitable ideal para familias y parejas con las necesidades de espacio correspondientes. Le animamos a concertar una visita y comprobar por sí mismo el potencial y las posibilidades que ofrece esta propiedad. Esperamos su visita.

Número de propiedad: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Detalles de los servicios

Neubauprojekt:

- genehmigtes Neubauvorhaben mit ca. 220 m² Wohnfläche, ca. 82 m² 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

Número de propiedad: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

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 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.

Número de propiedad: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 259.60 kwh/(m²*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

Número de propiedad: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

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