

Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

# VON POLL - BAD HOMBURG: Moderne Stadtvilla in zentraler Lage - Ausbau nach Ihren Wünschen

*Número de propiedad: 26002018*



Vorgarten & Hauseingang KI-generiert

PRECIO DE COMPRA: **1.890.000 EUR** • SUPERFICIE HABITABLE: **ca. 229 m<sup>2</sup>** • HABITACIONES: **7** •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: **1.057 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26002018 - 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: 26002018 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

## De un vistazo

Número de propiedad	26002018
Superficie habitable	ca. 229 m <sup>2</sup>
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	2022
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	1.890.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	a estrenar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 123 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 26002018 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Electricidad	Demanda de energía final	20.40 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	14.06.2031	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2022

Número de propiedad: 26002018 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26002018 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26002018 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26002018 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26002018 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Número de propiedad: 26002018 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

## La propiedad



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin: **T.: 06172 - 680 980**

[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**

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

Shop Bad Homburg  
Louisenstraße 148c | 61348 Bad Homburg  
[bad.homburg@von-poll.com](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
[oberursel@von-poll.com](mailto:oberursel@von-poll.com)

Número de propiedad: 26002018 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

## La propiedad



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie  
und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung: **T.: 06172 - 680 980**

[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)

Número de propiedad: 26002018 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

## La propiedad



**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)

**Número de propiedad: 26002018 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf**

## Una primera impresión

In begehrter, innenstadtnaher Lage von Bad Homburg präsentiert sich diese moderne Stadtvilla als ideale Verbindung aus urbanem Leben und ruhigem Wohnen. Von hier aus erreichen Sie die Fußgängerzone, Schulen, Sporteinrichtungen sowie den weitläufigen Kurpark in wenigen Minuten.

Das massiv errichtete Haus (Baujahr 2021/22) überzeugt mit einem durchdachten, zeitgemäßen Wohnkonzept. Es ist größtenteils fertiggestellt – im Innenausbau bietet sich Ihnen noch die attraktive Möglichkeit, Ihre individuellen Vorstellungen zu verwirklichen und das Haus nach Ihren Wünschen zu vollenden.

Großzügige Raumzuschnitte und überdurchschnittliche Deckenhöhen auf allen Etagen schaffen ein außergewöhnliches Wohngefühl. Bodentiefe Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre. Eine Fußbodenheizung in sämtlichen Etagen gewährleistet behaglichen Wohnkomfort, ergänzt durch eine moderne, leistungsstarke Wärmepumpe mit Speicherelement. Das atmungsaktive Mauerwerk unterstreicht die hochwertige Bauweise und trägt zu einem gesunden Raumklima bei.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine großzügige Diele mit Gäste-Bad sowie ein separater Garderobebereich mit zusätzlichem seitlichem Hauseingang. Zwei flexibel nutzbare Zimmer eignen sich ideal als Homeoffice, Gäste- oder Hobbyräume.

Das Herzstück des Hauses bildet der weitläufige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Hier trifft sich die Familie zum Kochen, Essen und Entspannen. Eine offene Küche ist bereits vorgesehen und kann optional übernommen werden. Hochwertige Armaturen namhafter Hersteller sind bereits vorhanden und warten auf ihre Installation. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen praktischen Vorratsraum sowie einen Hauswirtschaftsraum. Der Blick in den großzügigen Süd-West-Garten rundet dieses Wohnensemble eindrucksvoll ab.

Im Obergeschoss haben Sie die Möglichkeit, Bodenbeläge ganz nach Ihrem Geschmack auszuwählen. Die Wände sind bereits mit Feinputz versehen. Dreifachverglaste Fenster mit Sprossen sorgen für Energieeffizienz, elektrische Rollläden für zusätzlichen Komfort. Von einem zentralen Flur mit Balkonzugang gelangen Sie zu drei geräumigen Kinderzimmern sowie einem modernen Duschbad. Der separate Elternbereich bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und verfügt über ein eigenes Tageslichtbad sowie eine Ankleide.

Das Untergeschoss eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Drei beheizte Räume eignen sich ideal als Fitness-, Spiel- oder Medienbereich. Ergänzend stehen Technik- und

**Abstellräume zur Verfügung.**

**Ihre Fahrzeuge können Sie bequem direkt am Haus parken.**

**Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Immobilie persönlich. Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin.**

**Número de propiedad: 26002018 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf**

## **Detalles de los servicios**

- Hauseingangüberdachung mit 2 Betonsäulen
- Fußbodenheizung in allen Räumen im EG und OG
- Spachtelung der Betonwände und Decken (Q2)
- Wärmepumpe Vaillant
- Dreifachverglaste Fenster mit Sprossen
- Elektrische Rollläden, Kästen wärmegeklämt
- Innenputz an den Wänden
- Wärmegeklämter Heizestrich
- Verlegung von großformatigen Fliesen im EG
- Elektroinstallationen an Innenwänden unter Putz,
- Elektroinstallationen an Betonwänden auf Putz
- UG: Rohbauhöhe 2,625m
- UG: Fußbodenheizung in 3 Räumen
- Weiße Wanne
- Hochwasserdichte Kellerfenster
- Einbauküche Fa. Reddy, weiße Landhausküche (gegen Aufpreis)
- Küchenblock und Geräte (gegen Aufpreis)
- Kücheninstallation käuferseits, Anschlüsse vorhanden,
- Einbauten Hauswirtschaftsraum bestellt, Installation käuferseits
- Sanitäröbjekte Bäder bestellt und geliefert, Installation käuferseits
- Abnahme der Wärmepumpe soll käuferseits erfolgen
- 2 Stellplätze am Haus geplant, Garage oder Carport möglich

**Número de propiedad: 26002018 - 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 verschiedensten 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**

**Número de propiedad: 26002018 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26002018 - 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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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