

Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

Wohn- & Geschäftshaus-Ensemble mit Umwandlungspotenzial in guter Lage

CODE DU BIEN: 26001121a



PRIX D'ACHAT: 1.850.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 303,8 m² • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.198 m²

CODE DU BIEN: 26001121a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26001121a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26001121a
Surface habitable	ca. 303,8 m²
Année de construction	1992
Place de stationnement	12 x surface libre, 8 x Garage

Prix d'achat	1.850.000 EUR
Interest/Investment houses	Immeuble à usage d'habitation et professionnel
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1993
Technique de construction	massif
Espace commercial	ca. 326.6 m²
Espace locatif	ca. 630 m²

CODE DU BIEN: 26001121a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	10.06.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Année de construction selon le certificat énergétique	1992

CODE DU BIEN: 26001121a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

Une première impression

Zum Verkauf steht ein Ensemble aus zwei Wohn- und Geschäftshäusern in bevorzugter und ruhiger Lage von Bad Homburg-Kirdorf. Die erste der Liegenschaften wurde um das Jahr 1993 errichtet, das zweite Wohn- und Geschäftshaus stammt aus dem Baujahr um 1952.

Zusammen verfügen beide Objekte über eine Fläche von ca. 630,40 m², verteilt auf jeweils drei Etagen.

In der Liegenschaft aus dem Jahre um 1993 befindet sich im Erdgeschoss eine Gewerbeeinheit, die derzeit von einem Verein genutzt wird. Im 1. Obergeschoss sind Büroräume untergebracht. Die gewerblich genutzte Fläche dieser Liegenschaft beträgt insgesamt ca. 209,60 m². Das Dachgeschoss ist in zwei Wohneinheiten mit insgesamt ca. 93,20 m² Wohnfläche aufgeteilt; zusätzlich stehen ca. 18 m² Dachboden-Nutzfläche mit einer lichten Höhe von unter 2,15 m zur Verfügung.

Eine Gewerbeeinheit könnte mittelfristig in zwei Wohnungen mit jeweils ca. 50 m² Wohnfläche baulich umgenutzt werden. Hierzu wurden bereits erste Gespräche mit dem Bauamt geführt und die derzeitigen Eigentümer würden eine Baugenehmigung begleiten.

Im zweiten Wohn- und Geschäftshaus befindet sich im Erdgeschoss eine Gewerbeeinheit mit ca. 117 m² Fläche, die derzeit als Gastronomie genutzt wird. Im 1. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss befinden sich weitere Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 210,60 m².

Beide Liegenschaften werden über jeweils eine Gas-Zentralheizung beheizt.

Die meisten Wohneinheiten verfügen über einen direkten Zugang zu einem Balkon.

Zum Objekt gehören zwölf Außenstellplätze sowie acht Garagen.

CODE DU BIEN: 26001121a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

Tout sur l'emplacement

Bad Homburg vor der Höhe zählt zu den exklusivsten Wohnstandorten im Rhein-Main-Gebiet und zeichnet sich durch seine wirtschaftliche Stabilität, hohe Kaufkraft sowie eine ausgeprägte Dienstleistungsstruktur aus. Die Stadt profitiert von einer konstant starken Nachfrage, insbesondere durch Führungskräfte und internationale Haushalte, die neben der Nähe zu Frankfurt auch die hervorragende Infrastruktur und das sichere Umfeld schätzen. Mit einer sehr niedrigen Kriminalitätsrate und einem begrenzten Angebot an hochwertigen Immobilien präsentiert sich Bad Homburg als ein risikoarmes, prestigeträchtiges Investmentumfeld mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial.

Der Stadtteil Kirdorf ergänzt dieses Bild durch seine ruhige, naturnahe Lage am Stadtrand und eine überwiegend familienorientierte Nachbarschaft mit gehobenem Mittelstand. Die hohe Lebensqualität, verbunden mit großzügigen Einfamilienhäusern und einer exzellenten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Autobahn, macht Kirdorf zu einem begehrten Wohnquartier. Die behutsame Nachverdichtung und Modernisierung sichern die Werthaltigkeit der Immobilien und unterstreichen die langfristige Stabilität des Standortes.

In unmittelbarer Nähe finden sich vielfältige Annehmlichkeiten, die den Standort zusätzlich aufwerten: Ein umfassendes Bildungsangebot mit Kindertagesstätten und Schulen, darunter renommierte Grund- und weiterführende Schulen, ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Die medizinische Versorgung ist durch mehrere Apotheken, Fachärzte und Kliniken in kurzer Distanz gewährleistet, was nicht nur Komfort, sondern auch Sicherheit garantiert. Für die Freizeitgestaltung bieten zahlreiche Parks, Sportanlagen und Spielplätze attraktive Möglichkeiten zur Erholung und aktiven Freizeitgestaltung. Einkaufsmöglichkeiten von Supermärkten bis zu spezialisierten Fachgeschäften sind bequem zu Fuß erreichbar, ebenso wie eine vielfältige Auswahl an Restaurants und Cafés, die das urbane Leben abrunden. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in unmittelbarer Nähe sowie den Bahnhof Bad Homburg, etwa einer halben Stunde zu Fuß entfernt, exzellent gewährleistet, was eine schnelle Erreichbarkeit von Frankfurt und dem Flughafen sicherstellt.

Für Investoren bietet Kirdorf in Bad Homburg somit eine ideale Kombination aus stabiler Nachfrage, hochwertiger Infrastruktur und nachhaltiger Wertentwicklung. Die ausgewogene Balance zwischen naturnaher Ruhe und urbaner Anbindung macht diesen Standort zu einer erstklassigen Wahl für ein langfristig solides Immobilieninvestment.

CODE DU BIEN: 26001121a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

Plus d'informations

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 Handelsregistersauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 26001121a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

von Poll Immobilien GmbH

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

E-Mail: commercial.frankfurt@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com