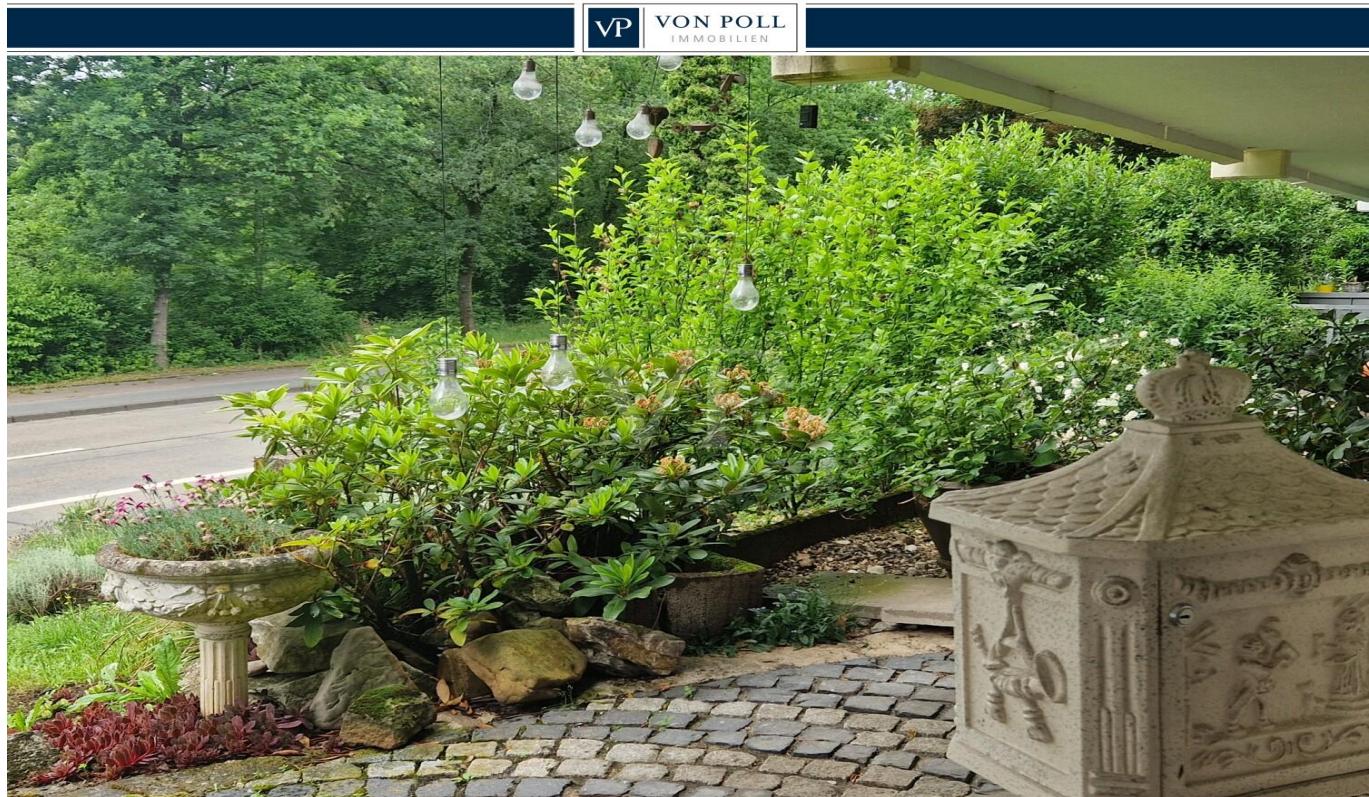


Bad Homburg – Kirdorf

# VON POLL - BAD HOMBURG : Concevez votre nouvelle maison : Maison jumelée à rénover

**CODE DU BIEN: 25002059**



**PRIX D'ACHAT: 625.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 177,96 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 319 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

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

**CODE DU BIEN: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25002059	Prix d'achat	625.000 EUR
Surface habitable	ca. 177,96 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison en bande de tête
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	4	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Salles de bains	2		
Année de construction	1972		
Place de stationnement	2 x Garage		

CODE DU BIEN: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	196.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.10.2034	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## La propriété



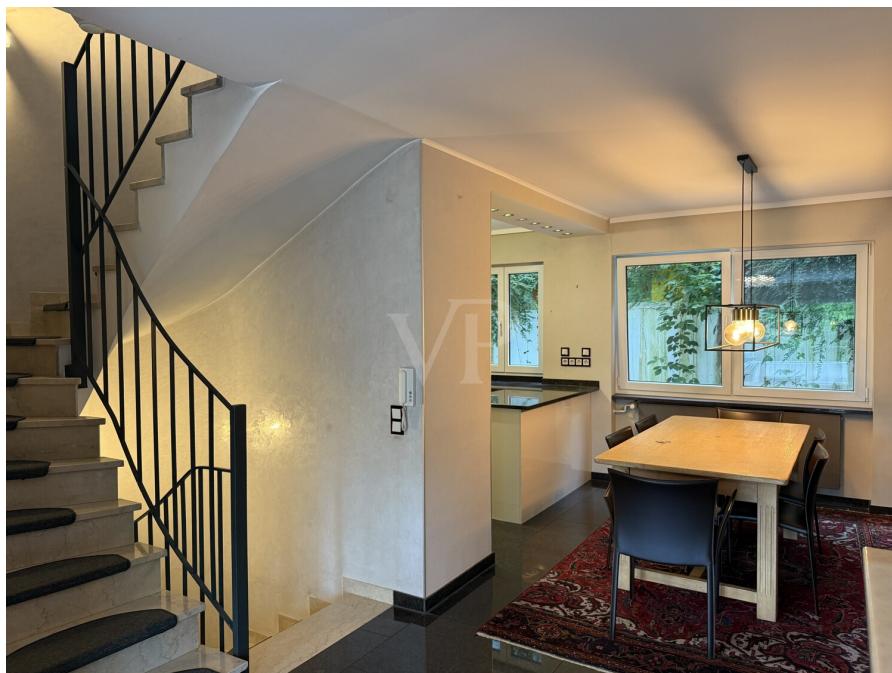
CODE DU BIEN: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## La propriété



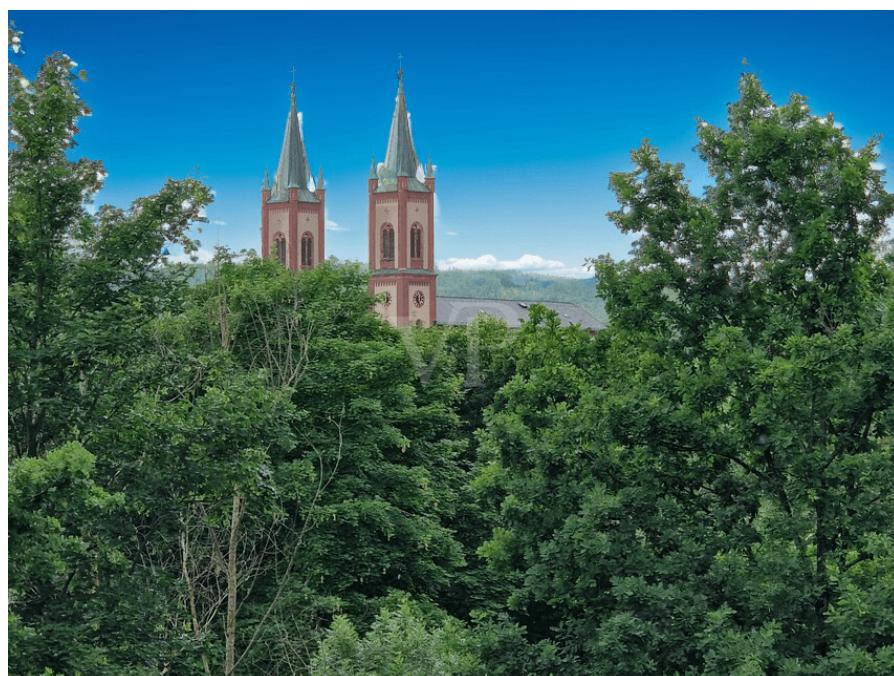
CODE DU BIEN: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

CODE DU BIEN: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## La propriété

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)



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

CODE DU BIEN: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## La propriété



### 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)

**CODE DU BIEN: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf**

## Une première impression

À vendre : maison mitoyenne moderne en bout de rangée, nécessitant des travaux de rénovation. Offrant 177 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain de 319 m<sup>2</sup> divisé selon la loi allemande sur la copropriété (WEG), cette propriété offre un espace généreux pour une famille et séduit par son agencement pratique. La maison comprend six pièces, dont quatre chambres spacieuses offrant de nombreuses possibilités d'aménagement. Deux salles de bains élégantes garantissent confort et praticité. Le séjour est agrémenté d'une cheminée, créant une ambiance chaleureuse et invitant à de douces soirées. Une cuisine équipée, fonctionnelle et bien équipée, offre un vaste espace pour concocter de délicieux repas. La salle à manger, aux dimensions généreuses, s'ouvre harmonieusement sur le séjour, créant une atmosphère conviviale et accueillante, idéale pour recevoir famille et amis. Un grand store permet de profiter pleinement de la terrasse sur le toit, même par beau temps, et offre un agréable espace de détente extérieur. Les deux garages, facilement accessibles, offrent un grand espace de stationnement et de rangement supplémentaire et complètent parfaitement la propriété. Un système de chauffage central performant assure une chaleur agréable dans toute la maison. Les équipements et les finitions sont de grande qualité et ont fait l'objet d'un entretien régulier.

CODE DU BIEN: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## Détails des commodités

- Einbauküche
- Markise
- zwei Garagen
- Offener Kamin

**CODE DU BIEN: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf**

## Tout sur l'emplacement

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, 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.

**CODE DU BIEN: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 196.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. 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 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.

**CODE DU BIEN: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf**

## Contact

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

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)

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

---

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