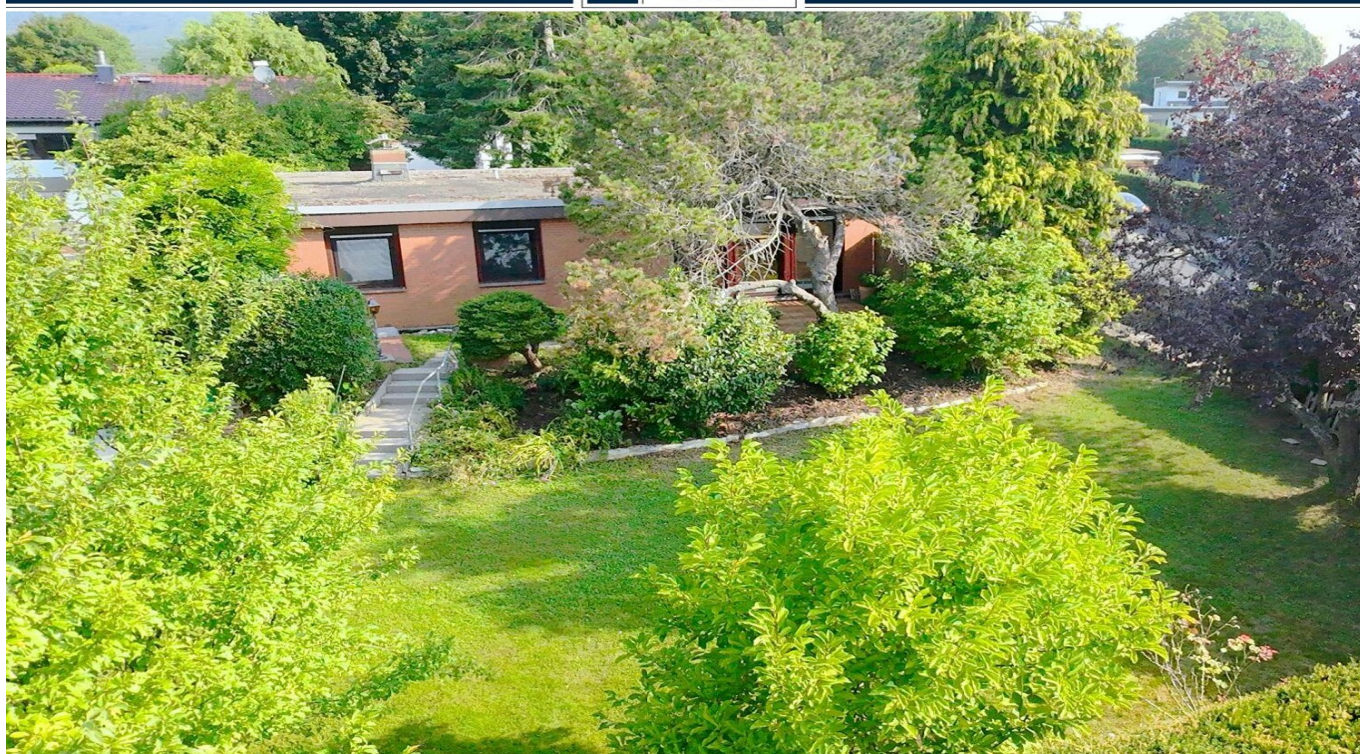


Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

VON POLL - BAD HOMBURG : Bungalow avec du potentiel et un jardin ensoleillé paradisiaque

CODE DU BIEN: 25002076



PRIX D'ACHAT: 698.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 171,88 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 647 m²

CODE DU BIEN: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – 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: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25002076
Surface habitable	ca. 171,88 m ²
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1971
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	698.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	Composants préfabriqués
Surface de plancher	ca. 61 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

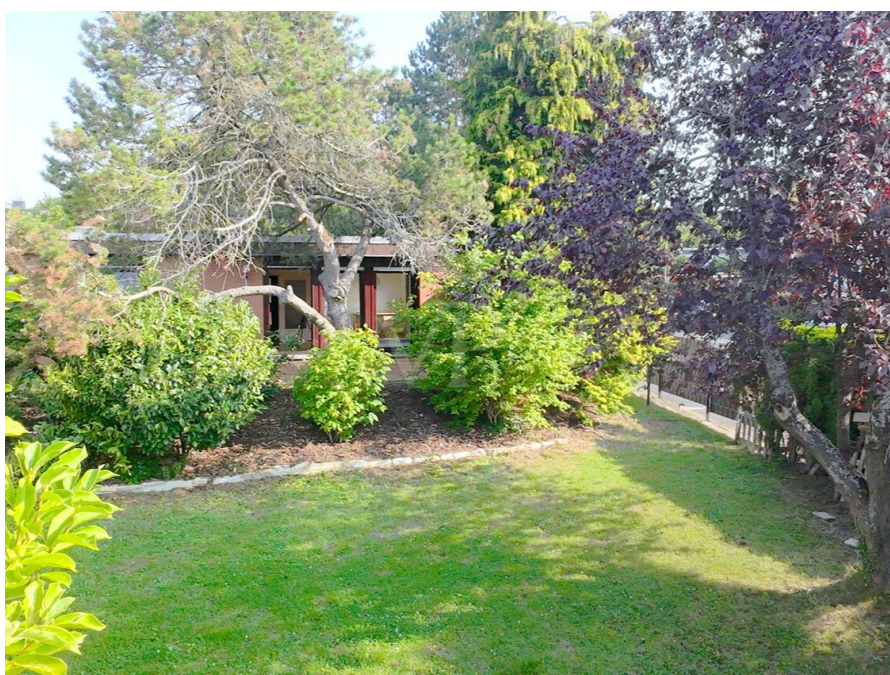
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	09.08.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	259.60 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1971

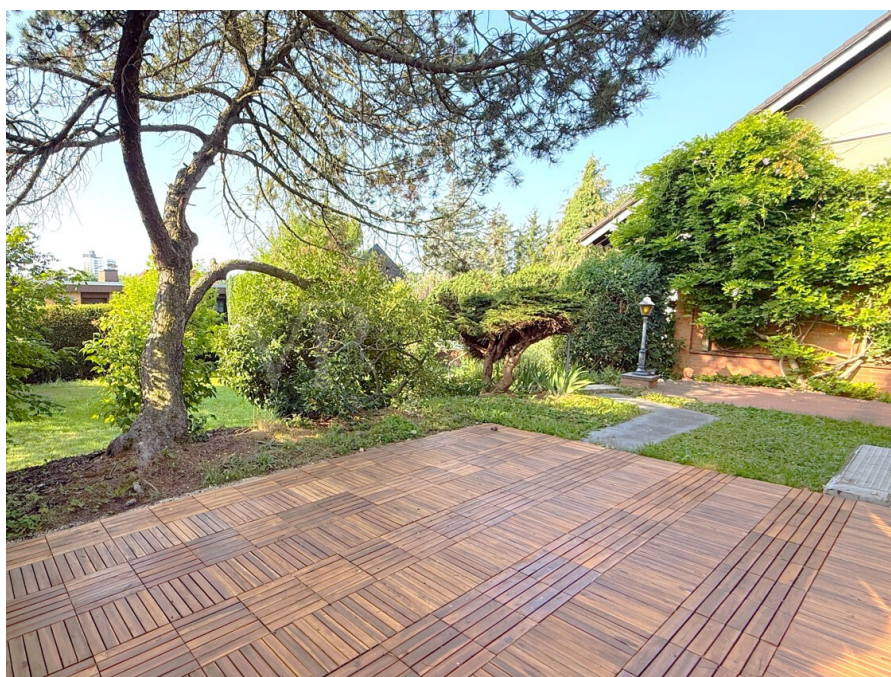
CODE DU BIEN: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

La propriété



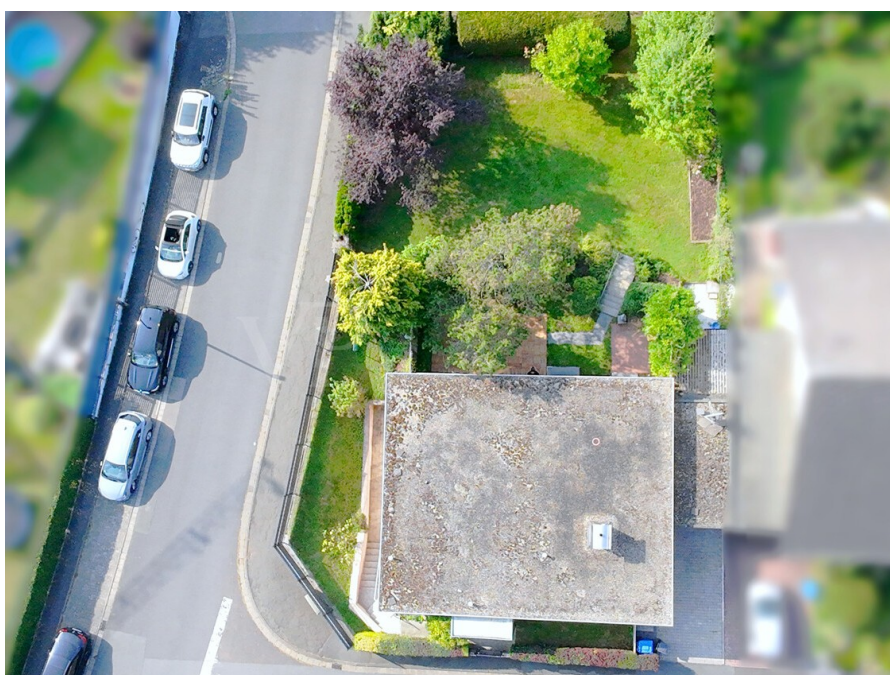
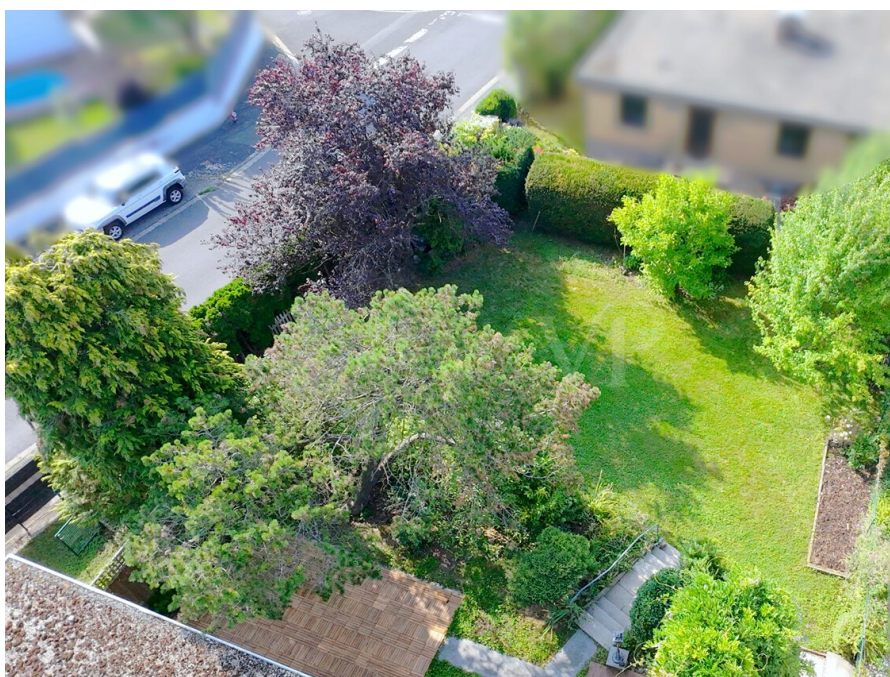
CODE DU BIEN: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

La propriété



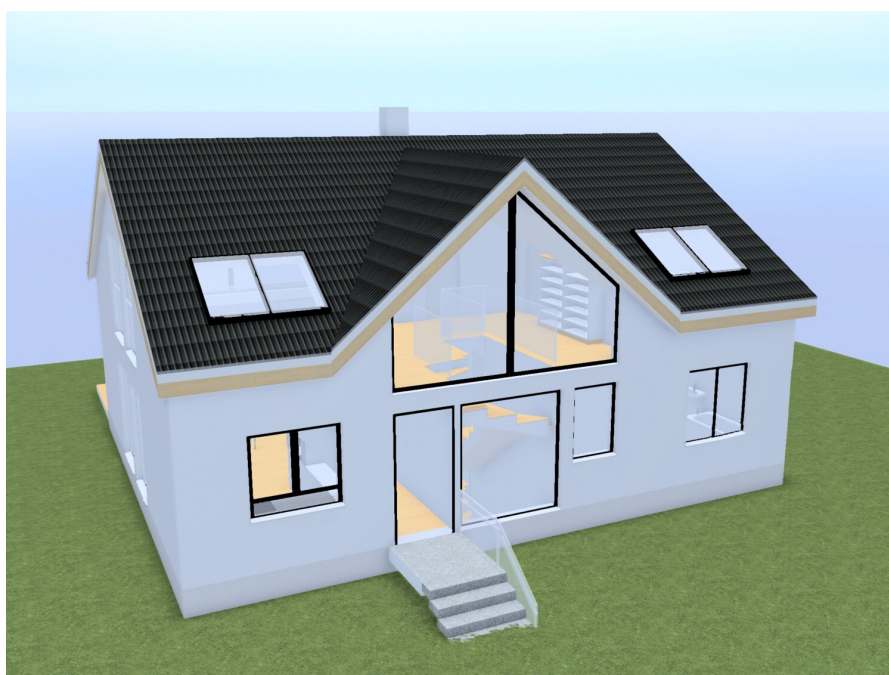
CODE DU BIEN: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

La propriété



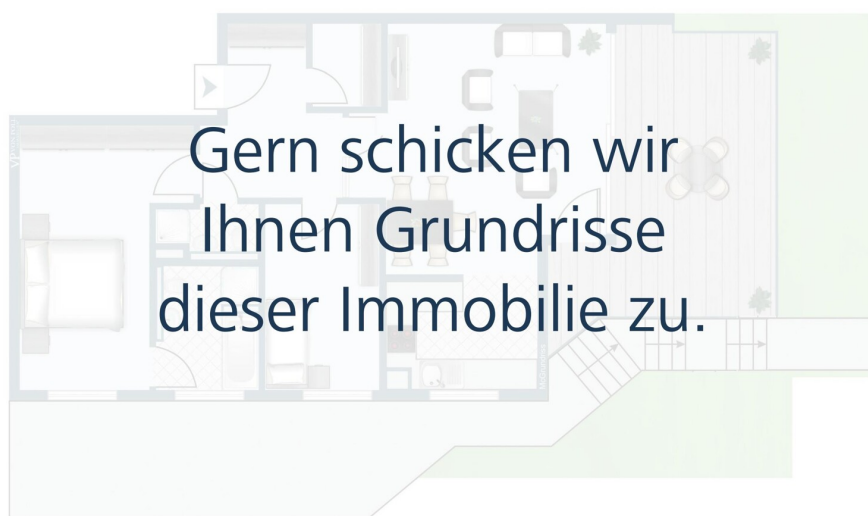
CODE DU BIEN: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/bad-homburg

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

CODE DU BIEN: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

La propriété



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



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

CODE DU BIEN: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Une première impression

Cette spacieuse propriété, bien établie et dotée d'un magnifique jardin, est située dans un quartier résidentiel prisé de Bad Homburg et offre de nombreuses possibilités. Elle se compose actuellement d'un bungalow individuel (construction 1971 – maison préfabriquée OKAL) avec un sous-sol complet comprenant un espace de vie indépendant avec entrée privée et un garage. Le rez-de-chaussée comprend un hall d'entrée accueillant, un vaste séjour/salle à manger ouvert avec cuisine attenante, trois chambres, une salle de bains baignée de lumière naturelle, des toilettes invités et une grande terrasse exposée plein sud donnant sur le jardin paysager. Le niveau inférieur offre un espace de vie indépendant avec entrée privée, une cuisine, une salle de bains lumineuse, un espace combinant séjour/salle à manger/chambre et les pièces habituelles du sous-sol. Cette propriété, offrant un espace généreux pour une famille, nécessite une rénovation, permettant ainsi de concrétiser des idées et des préférences de décoration personnalisées. Un plan de rénovation est déjà disponible pour guider les travaux nécessaires. Si la rénovation du bien existant n'est pas envisageable, un projet déjà approuvé par le service d'urbanisme pour la construction d'un bâtiment neuf moderne (rez-de-chaussée et étage) d'environ 220 m² de surface habitable peut être mis en œuvre. Cette option offre flexibilité et liberté de conception pour l'avenir. Dans ce cas, le rez-de-jardin existant, sec et de construction solide, avec un espace de vie séparé, serait rénové/réaménagé pour une utilisation continue, et le rez-de-chaussée serait démoli. Un nouveau bâtiment avec un rez-de-chaussée et un étage serait ensuite construit. Une troisième option pour exploiter ce bien ensoleillé serait de démolir le bâtiment existant, puis de concevoir et reconstruire l'espace selon vos propres idées et souhaits, en concertation avec le service d'urbanisme. De nombreuses possibilités s'offrent à vous pour vous sentir chez vous dans ce bien exceptionnel, situé dans un quartier résidentiel calme, et pour créer un espace de vie idéal pour les familles et les couples ayant des besoins d'espace adaptés. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite et à découvrir par vous-même le potentiel et les possibilités qu'offre ce bien. Nous restons à votre disposition.

CODE DU BIEN: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – 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 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.

CODE DU BIEN: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Plus d'informations

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 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – 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

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

www.von-poll.com