

Bad Homburg - Kirdorf

## VON POLL - BAD HOMBURG: Solides Mehrfamilienhaus in Kirdorf - voll vermietet

*CODE DU BIEN: 26002064*



**PRIX D'ACHAT: 680.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 135 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 475 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26002064 - 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: 26002064 - 61350 Bad Homburg - Kirdorf**

## En un coup d'œil

|                               |                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>26002064</b>                      |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 135 m<sup>2</sup></b>         |
| <b>Année de construction</b>  | <b>1908</b>                          |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>2 x surface libre, 1 x Garage</b> |

|                                     |                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>680.000 EUR</b>                                                               |
| <b>Interest/Investment houses</b>   | <b>Maison multifamiliale</b>                                                     |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Modernisation / Rénovation</b>   | <b>2023</b>                                                                      |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Modernisé</b>                                                                 |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                                                    |
| <b>Espace locatif</b>               | <b>ca. 135 m<sup>2</sup></b>                                                     |

**CODE DU BIEN: 26002064 - 61350 Bad Homburg - Kirdorf**

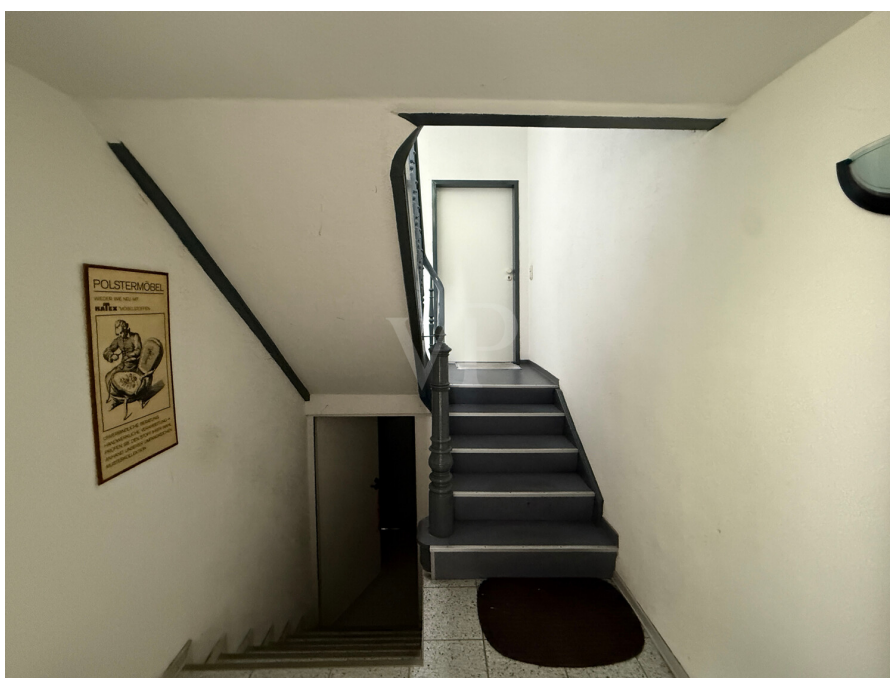
## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 18.08.2036           |
| Source d'alimentation                            | Gaz                  |

|                                                             |                        |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Diagnostic énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                   | 261.40 kWh/m²a         |
| Classement énergétique                                      | H                      |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 1908                   |

**CODE DU BIEN: 26002064 - 61350 Bad Homburg - Kirdorf**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26002064 - 61350 Bad Homburg - Kirdorf**

## La propriété

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)



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)

**CODE DU BIEN: 26002064 - 61350 Bad Homburg - 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



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)

CODE DU BIEN: 26002064 - 61350 Bad Homburg - Kirdorf

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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)



## 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: 26002064 - 61350 Bad Homburg - Kirdorf**

## Une première impression

In einer ruhiger Anliegerstraße in Kirdorf befindet sich dieses Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen. Die Wohnungen sind alle langfristig vermietet. Es besteht kein aktueller Modernisierungsbedarf. Die in der Vergangenheit erfolgten Renovierungen erfahren Sie im persönlichen Gespräch mit Ihrem Immobilienberater.

Hier kaufen Sie ein solides Investment mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial.  
Die derzeitigen jährlichen Mieteinnahmen (Kaltmiete) betragen 21.720 €

Auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks befindet sich noch ein weiteres Gebäude (Haus Nr. 34a), welche wohnraummäßig ausgebaut wurde. Dieses darf allerdings nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine Nutzung als Büro, Fitnessraum, Lagerraum o.ä. ist denkbar. Zu diesem Gebäude mit ca. 65 m<sup>2</sup> Fläche gehören eine Gartenhütte, eine große Garage (BJ. 2003) und zwei Kfz-Stellplätze.

**CODE DU BIEN: 26002064 - 61350 Bad Homburg - Kirdorf**

## Détails des commodités

- je ein Kellerraum pro Wohnung
- Waschküche mit separaten Zählern
- aktuelle Gaszentralheizung

**CODE DU BIEN: 26002064 - 61350 Bad Homburg - Kirdorf**

## Tout sur l'emplacement

Bad Homburg vor der Höhe zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Taunus und verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Am Rande des Taunus gelegen, bietet die Stadt eine hohe Lebensqualität und vielfältige Möglichkeiten zur Erholung direkt vor der Haustür. Zahlreiche Rad- und Wanderwege, weitläufige Waldgebiete sowie attraktive Ausflugsziele wie die Saalburg oder der Herzberg laden zu Freizeitaktivitäten in der Natur ein.

Als renommierte Kurstadt überzeugt Bad Homburg mit einem vielseitigen Freizeit-, Kultur- und Sportangebot. Das traditionsreiche Kurhaus mit seinen Veranstaltungen, die bekannte Spielbank, moderne Thermal- und Wellnessangebote sowie Tennisanlagen und ein 9- und 16-Loch-Golfplatz bieten abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten. Ergänzt wird das Angebot durch eine ausgezeichnete Gastronomie, hochwertige Einkaufsmöglichkeiten sowie renommierte Schulen und Kindertagesstätten.

Auch verkehrstechnisch ist Bad Homburg hervorragend angebunden. Die S-Bahn-Linie S5 sowie die U-Bahn-Linie U2 bieten eine komfortable Verbindung nach Frankfurt. Ergänzt wird das Angebot durch ein gut ausgebautes Busnetz. Über die nahegelegenen Autobahnen A5 und A661 sind die Frankfurter Innenstadt, der Flughafen sowie das gesamte Rhein-Main-Gebiet schnell und bequem erreichbar.

**CODE DU BIEN: 26002064 - 61350 Bad Homburg - 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 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: 26002064 - 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)**