

Bad Homburg vor der Höhe

????????? ???? ??????? ??? ?????????????? ?????  
?? ?????????? ?????????? ??? ??????????  
???????

???????: 25001196



???? ??????: 1.150.000 EUR • ??????????: ca. 132,85 m<sup>2</sup> • ?????? ????: 625 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25001196 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ??? ????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ????? ????????????????
- ??????????? ????????????????

???????? ?????: 25001196 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe

## ?? ??? ????

????????? ????????	25001196
???????????	ca. 132,85 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
????? ????????????	1992
????? ????????????	9 x ????????
	???????????

????? ????????	1.150.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	???????????
????????????? ??????	ca. 330.79 m <sup>2</sup>
???????????????	ca. 463 m <sup>2</sup>
???????????	?????????, ?????, ???????????

????????? ??????????: 25001196 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe

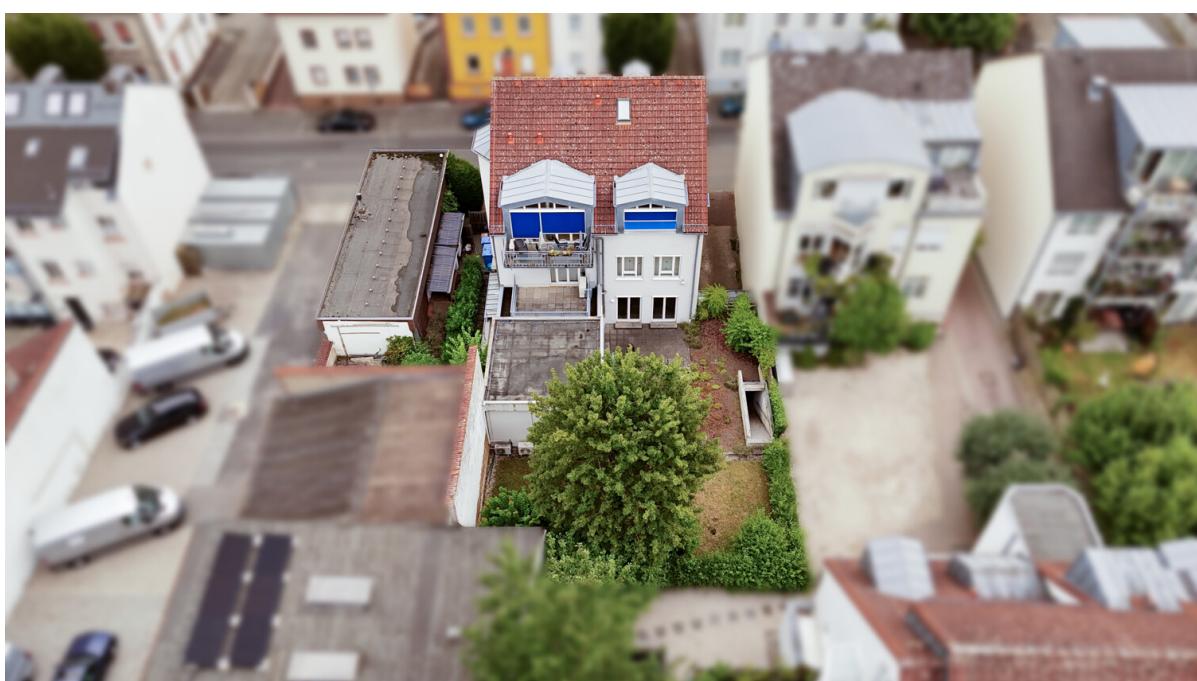
## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????
???????????	
????? ????????????	????? ??????? ?????
???????????????	11.06.2029
???????????????????	
?????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	VERBRAUCH
???????????	
???????	141.48 kWh/m²a
???????????????	
???????????	
???????????	E
???????????????	
????? ????????????????	1992
????????? ?? ??	
???????????????	
???????????????????	

???????? ?????: 25001196 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe

?? ??????



???????? ?????: 25001196 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe

?? ??????



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

???????? ?????: 25001196 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe

## ??? ????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1992 in bevorzugter Lage von Bad Homburg-Kirdorf. Das Gebäude umfasst rund 464?m<sup>2</sup> Fläche, verteilt auf drei Etagen, und überzeugt durch solide Bauweise, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine ruhige, wohnfreundliche Umgebung.

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Bürofläche mit ca. 152?m<sup>2</sup>, während das Obergeschoss mit etwa 116?m<sup>2</sup> zwei weitere helle und funktional geschnittene Einheiten bietet. Diese beiden Etagen werden derzeit gewerblich genutzt, eignen sich jedoch ebenso für eine Umwandlung in attraktive Wohneinheiten – ein Potenzial, das durch die durchdachten Grundrisse, die gute Belichtung und das gepflegte Umfeld zusätzlich gestützt wird.

Das Dachgeschoss birgt zwei hochwertige, lichtdurchflutete Wohnungen mit Parkettböden, moderner Ausstattung und direktem Zugang zum Balkon mit Blick ins Grüne. Aktuell als eine gesamte Einheit genutzt, können diese künftig separat vermietet werden. Die Westbalkone im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss sowie der ruhige Gartenbereich hinter dem Haus bieten zusätzlichen Wohnkomfort und erhöhen die Aufenthaltsqualität.

Zum Objekt gehören neun Tiefgaragenstellplätze, einer davon mit Wallbox für Elektrofahrzeuge. Die Nutzung des Stellplatzes Nr. 6 ist dem Nachbarn baurechtlich vorbehalten. Das Gebäude ist vollständig unterkellert.

Eine Möglichkeit zur Erweiterung oder Neuentwicklung ergibt sich durch das angrenzende Flurstück, auf dem sich derzeit ein eingeschossiges Gebäude befindet. Dieses ist aktuell an einen Gewerbetreibenden vermietet.

???????? ?????: 25001196 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe

## ??? ??? ??? ????????

Bad Homburg liegt landschaftlich attraktiv am Fuße des Taunus und gehört zweifellos zu den beliebtesten und gefragtesten Städten im Taunus. Von hier aus bieten sich zahlreiche Möglichkeiten, das Naherholungsgebiet „Taunus“ individuell zu nutzen. Rad- und Wanderwege, herrliche Waldlandschaften sowie romantische Pfade zur Saalburg oder zum Herzberg laden zu Erholung und sportlicher Aktivität ein.

Die traditionsreiche Kurstadt bietet ihren Bewohnern eine besonders hohe Lebensqualität. Kur- und Thermalbäder, die Taunus Therme, vielfältige Sport- und Freizeitangebote, ein breit gefächertes Kulturprogramm sowie ausgezeichnete Restaurants und renommierte Schulen sind vorhanden. Der Kurpark mit Golfplatz, Tennisanlage, Pavillons und historischen Brunnen bietet zusätzliche Erholung direkt in der Stadt. Das Kurhaus mit Veranstaltungsangebot und die bekannte Spielbank bleiben wichtige Bestandteile des Stadtlebens und werden im Rahmen eines Neubaus zukunftsfähig weiterentwickelt.

???????? ?????: 25001196 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe

## ????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.6.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 141.48 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25001196 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

von Poll Immobilien GmbH

---

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

E-Mail: [commercial.frankfurt@von-poll.com](mailto:commercial.frankfurt@von-poll.com)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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