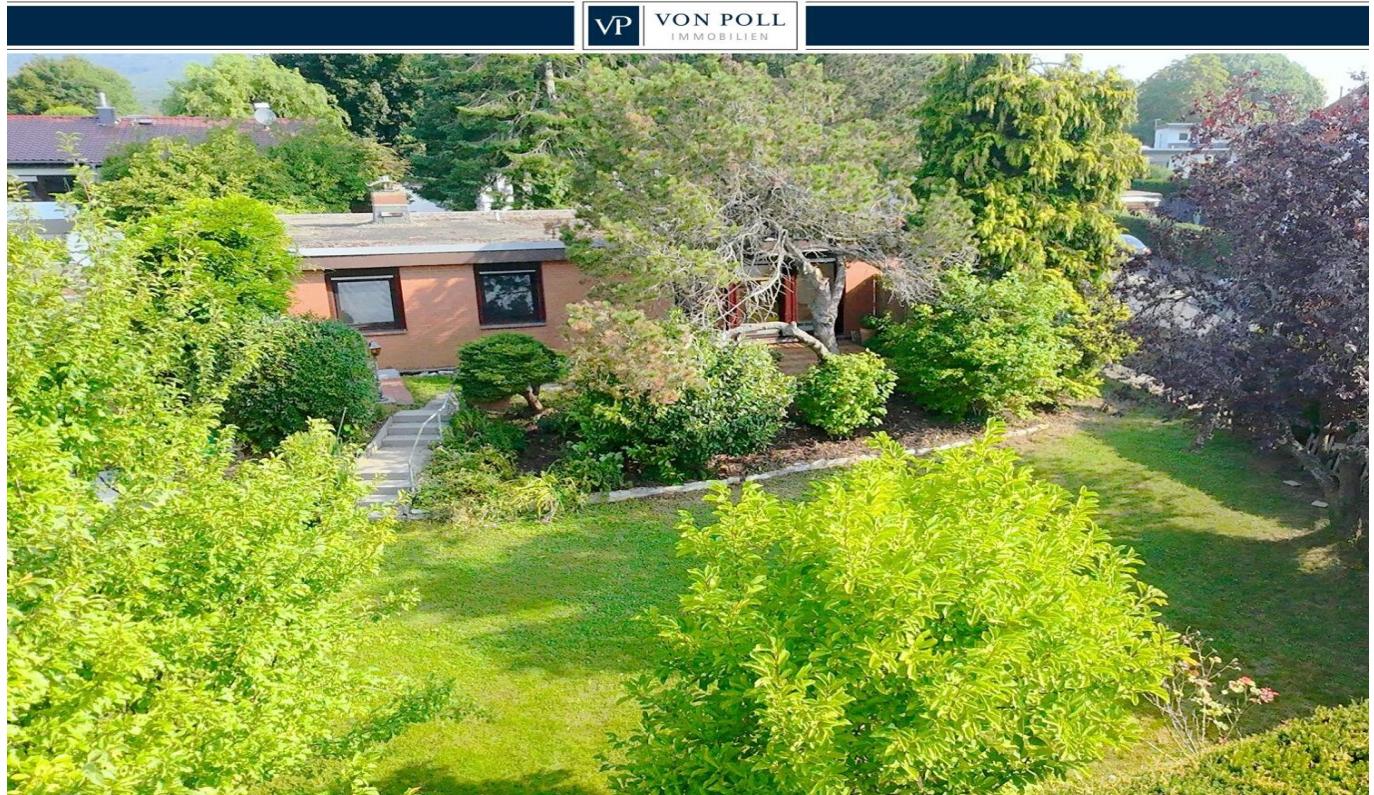


Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

# VON POLL - BAD HOMBURG: ??????????? ?? ?????????? ??? ??????????? ?????????? ???????

????????? ??????????: 25002076



????? ??????: 698.000 EUR • ??????????: ca. 171,88 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 647 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

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

????????? ??????????: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

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

????????? ??????????	25002076	????? ???????	698.000 EUR
???????????	ca. 171,88 m <sup>2</sup>	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5	?????????	???????????????????????
?????????? ???	4	???????????	???????????????
???????????		???????????????????????	ca. 61 m <sup>2</sup>
???????????	2	???????	?????????, WC ???????????, ????, ???????????????
????? ????????????	1971		???????????
????? ????????????	1 x ????????????		
	????? ????????????, 1 x ????????		

????????? ??????????: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

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

???????????	????????? ??????????
???????????	
????? ????????????	??????
???????????????	09.08.2035
???????????????????	
?????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	259.60 kWh/m²a
???????????	
???????????	H
???????????	
???????????	
????? ??????????????	1971
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

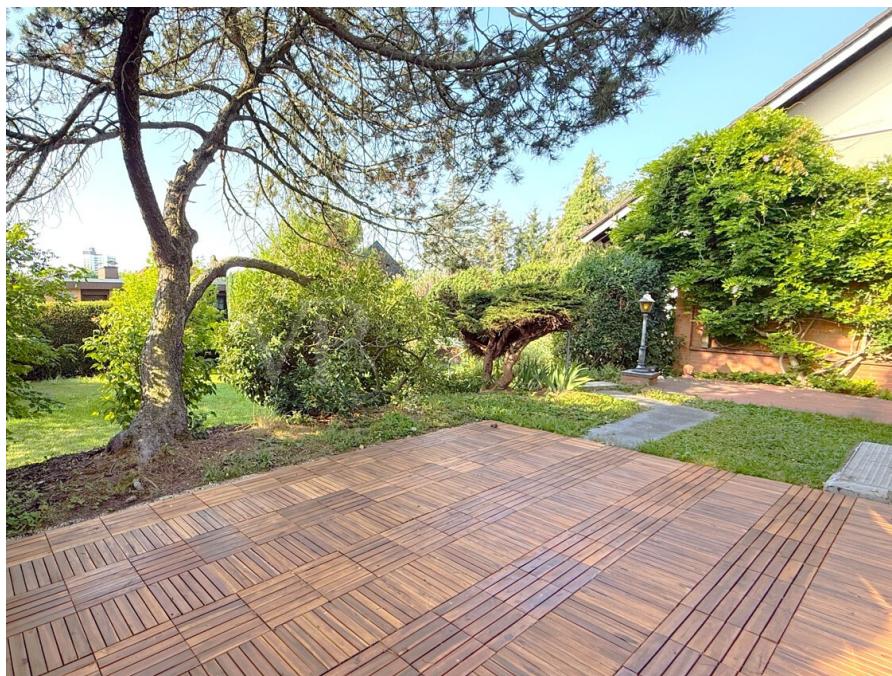
???????? ?????: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

?? ???????



???????? ?????: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

?? ???????



???????? ?????: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

?? ???????



???????? ?????: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

?? ???????



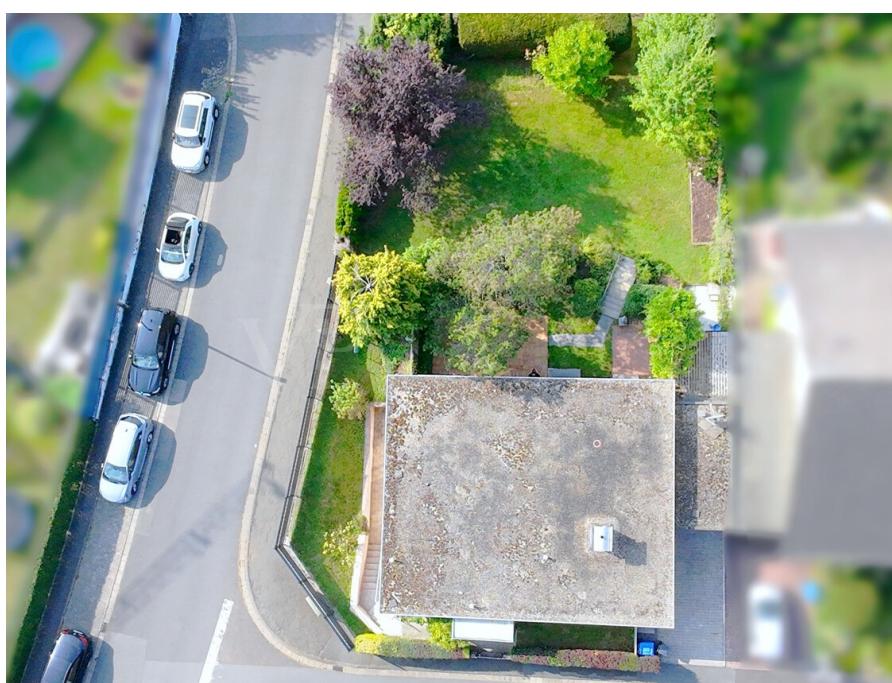
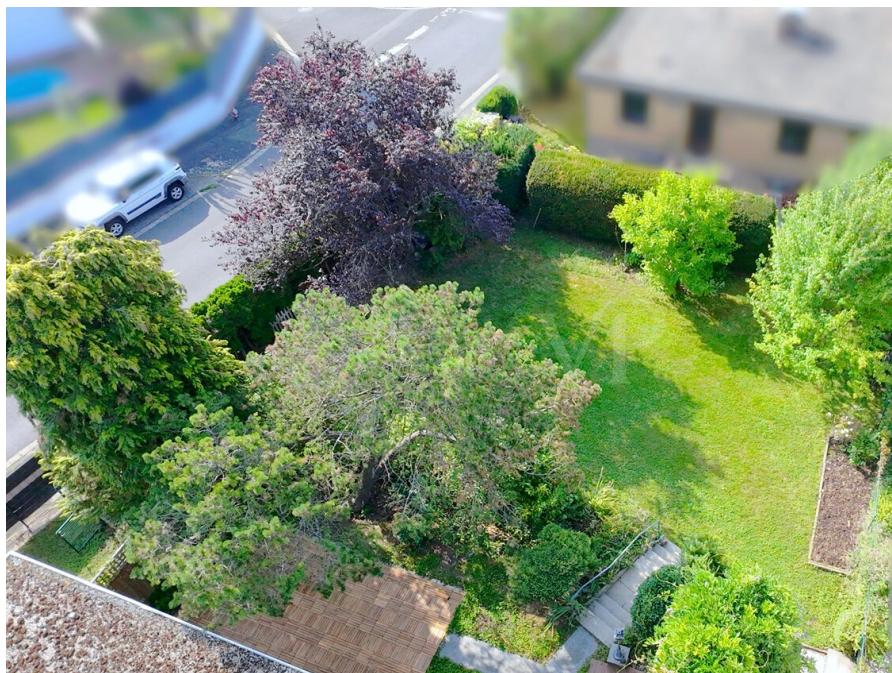
???????? ?????: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

?? ???????



???????? ?????: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

?? ???????



????????? ??????????: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

?? ????????

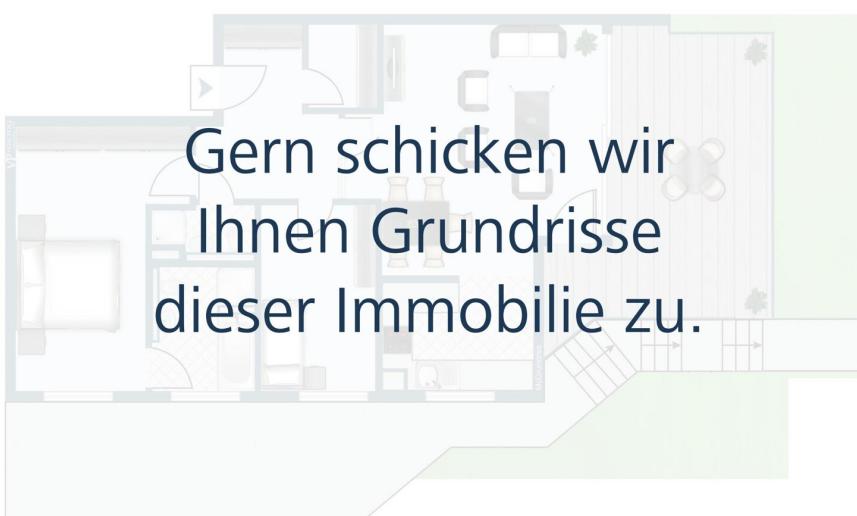


???????? ?????: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

?? ???????

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)

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)

????????? ??????????: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

?? ????????



## Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

T.: 06172 - 680 980

Shop Bad Homburg  
Louisenstraße 148c | 61348 Bad Homburg  
bad.homburg@von-poll.com

T.: 06171 - 88 75 70

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

????????? ??????????: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

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

????? ?? ????????, ?????? ??????? ?? ?????? ????? ??????????? ?? ??? ???????????  
????????????? ??????? ?? Bad Homburg ??? ?????????? ??????? ????????????. ???  
?? ??????, ??????? ?? ????????????, ?????????????? ?????????????? (???????????)  
1971 – ?????????????? ??????? OKAL) ?? ?????? ???????, ??? ??????????????  
?????????? ??????????? ?? ??? ?? ?????? ??? ?????? ??? ??????. ?? ??????? ??????????????  
??? ??????? ?? ???????, ??? ???????, ?????? ?????? ??? ??????????? ??  
?????????? ???????, ??? ???????????, ??? ??????? ?? ?????? ???, ??? WC  
?????????? ?? ??? ?? ?????? ??? ?????? ?? ?????? ?????????????? ?? ??? ??? ??? ??????? ??  
?????????? ????. ?? ??????? ?? ?????? ?????? ?????????? ?????????? ??????????? ??  
????? ?? ??????, ??????, ??? ?????? ?? ?????? ???, ??? ?????? ???  
?????????/?????????/????????? ??? ?? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ??????????. ??  
??????, ?? ?????? ??????? ?????? ??? ?????? ??? ?????????????? ???????,  
?????????? ????????, ?????????? ??? ?????? ??? ?????????? ?? ?????????? ???????????  
????? ?? ?????? ?????????? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ??  
????????? ??????? ?? ?????????? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ?????????? ??  
????????? ??? ?????????? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ?????? ??? ?????????? ???  
????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ?????????? ???  
??? ??????? ??? ?????? (????????? ??? ??????) ?? ??????? 220 ?. ?. ?????  
?????????. ??? ?????????? ??????? ?? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ??????????  
?????. ??? ?????? ??? ???????, ?? ???????, ?????? ??? ?????????? ?????????? ??? ???????  
????????? ??? ?????? ??? ?????????? ?? ??????????/????????? ??? ?????? ??? ??????? ???  
?? ??????? ?? ????????????. ??? ???????, ?? ?????????? ??? ?????? ??? ??????? ??  
????????? ??? ?????? ??? ?????? ??????? ??? ??? ?????????? ?????? ??? ?????? ??? ??????????  
????????? ?? ??? ? ?????????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ???  
????????? ??? ? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ???  
?????????, ?? ?????????? ?? ??? ?????????? ????. ?????????? ??????  
????????? ?? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ???  
????????? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ???  
??? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ???  
????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ???  
????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ???  
?? ??? ??????????.

????????? ??????????: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

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

Neubauprojekt:

- genehmigtes Neubauvorhaben mit ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 82 m<sup>2</sup> 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

?????? ??????: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

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

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, 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.

???????? ?????: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 259.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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

????????? ??????????: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

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

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

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)

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

---

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