

Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

# VON POLL - BAD HOMBURG: Sonniges und eingewachsenes Grundstück mit Bestandsimmobilie

???????? ?????: 25002076a

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ?????: 698.000 EUR • ????? ??: 647 m<sup>2</sup>

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

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

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

?? ??? ??????

|                     |           |                  |                                                                                       |
|---------------------|-----------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????? | 25002076a | ???? ???????     | 698.000 EUR                                                                           |
| ???? ?????????????  | 1971      | ?????            | ?????????                                                                             |
|                     |           | ???????????????? |                                                                                       |
|                     |           | ???????????      | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |

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

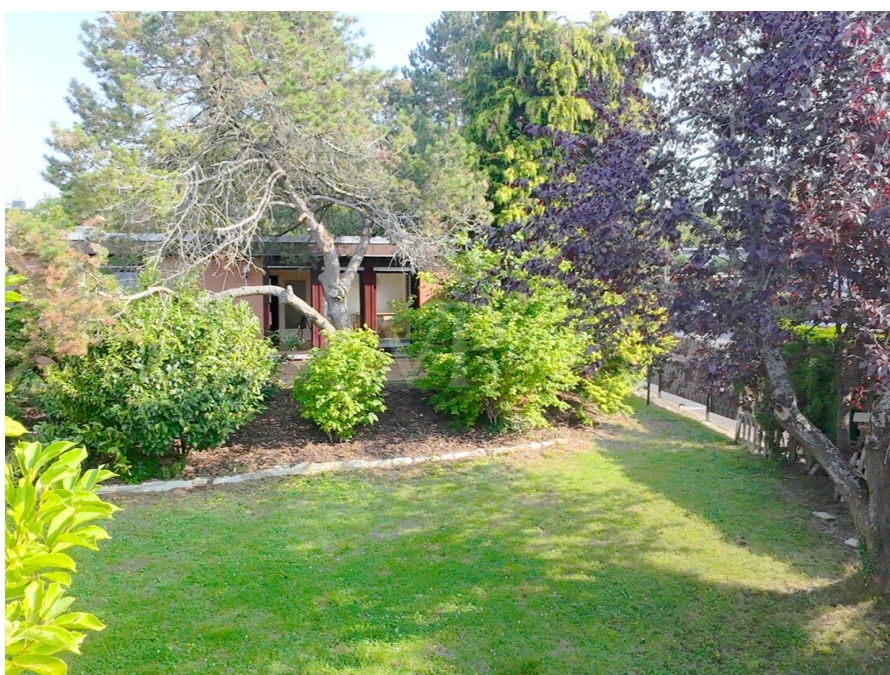
????????????? ??????????

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

KEIN

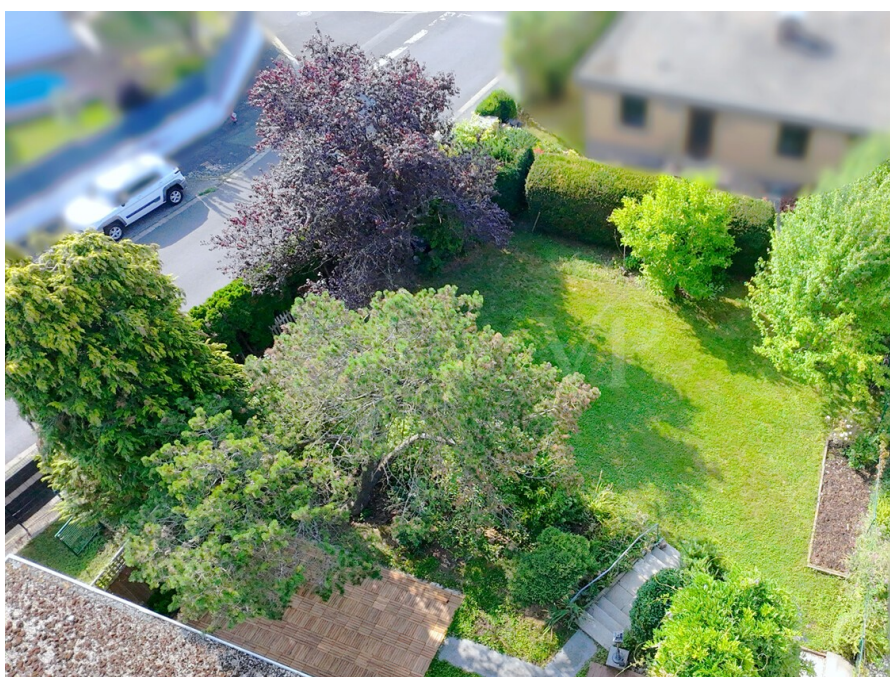
???????? ?????????: 25002076a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

?? ????????



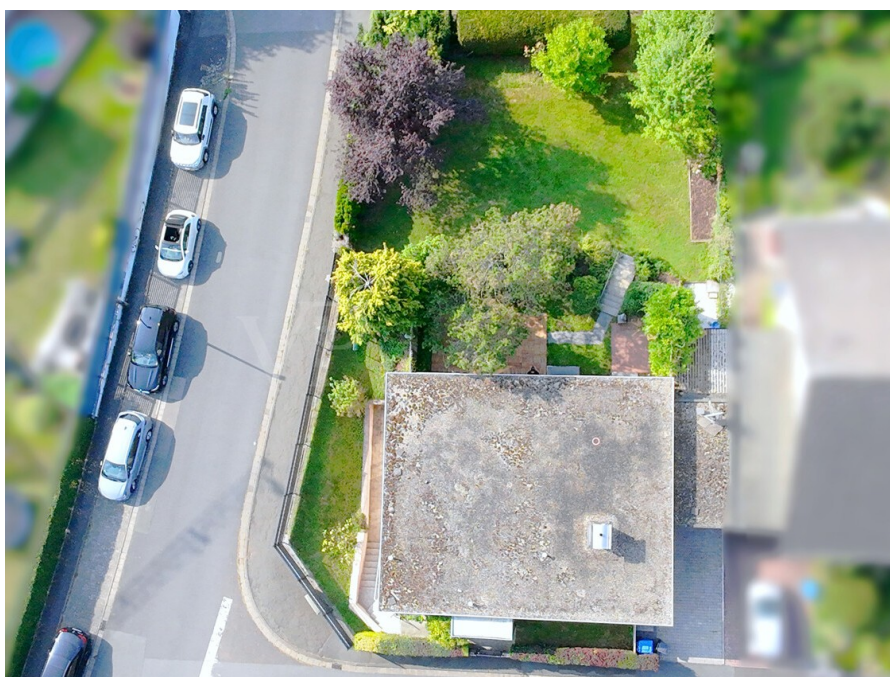
???????? ?????????: 25002076a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

?? ????????



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

?? ?????????



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

?? ?????????



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)

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

?? ????????

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



VON POLL  
IMMOBILIEN



**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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
[oberursel@von-poll.com](mailto:oberursel@von-poll.com)

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

?? ????????



## 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)

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

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

Dieses großzügige und eingewachsene Grundstück mit schönem Garten befindet sich in einer gefragten Wohnlage von Bad Homburg und bietet vielfältige Möglichkeiten.

Derzeit ist es mit einem freistehenden Einfamilienhaus in Bungalowbauweise (Baujahr 1971) mit Vollunterkellerung inklusive separatem Wohnbereich mit eigenem Eingang sowie Garage bebaut.

Es existiert bereits eine vom Bauamt genehmigte Projektierung für einen modernen Neubau (Erd- und Obergeschoss) mit ca. 220 m<sup>2</sup> Wohn- und ca. 82 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Dies bietet Flexibilität und Gestaltungsfreiheit für die zukünftige Nutzung. Für die Umsetzung könnte das bestehende, trockene und massiv gebaute Gartengeschoss der derzeitigen Bestandsimmobilie mit separatem Wohnbereich für die weitere Nutzung renoviert/saniert und die Erdgeschossenebene abgetragen werden. Anschließend würde ein Neubau aus Erd- und Obergeschoss errichtet.

Natürlich besteht auch die Möglichkeit, das sonnige Baugrundstück zu nutzen, indem die Bestandsimmobilie abgetragen wird, um die Fläche anschließend nach eigenen Vorstellungen und Wünschen auf Basis des Bebauungsplans und in Abstimmung mit dem Bauamt zu gestalten und neu zu bebauen.

Es gibt viele Möglichkeiten, um sich auf diesem besonderen Grundstück in ruhiger Wohnlage wohlfühlen und einen idealen Lebensraum für Familien und Paare mit entsprechendem Platzbedarf zu schaffen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von dem Potenzial und den Möglichkeiten, die Ihnen dieses Grundstück bietet. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

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

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

- eingewachsener Garten mit Südausrichtung
- BEBAUUNGSPLAN besteht mit folgenden Kennzahlen:
- GRZ: 0,3
- GFZ: 0,4
- maximal 1 Vollgeschoss
- reines Wohngebiet
- offene Bauweise
- Baugrenzen
- Abstandsfläche / Bauwich: 4 m
- Bestandsimmobilie muss noch abgerissen werden

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
- Garage
- zwei zusätzlich genehmigte Parkplätze sind Bestandteil der Baugenehmigung

??????? ?????????: 25002076a - 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 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.

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

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

**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.

???????? ??????????: 25002076a - 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)