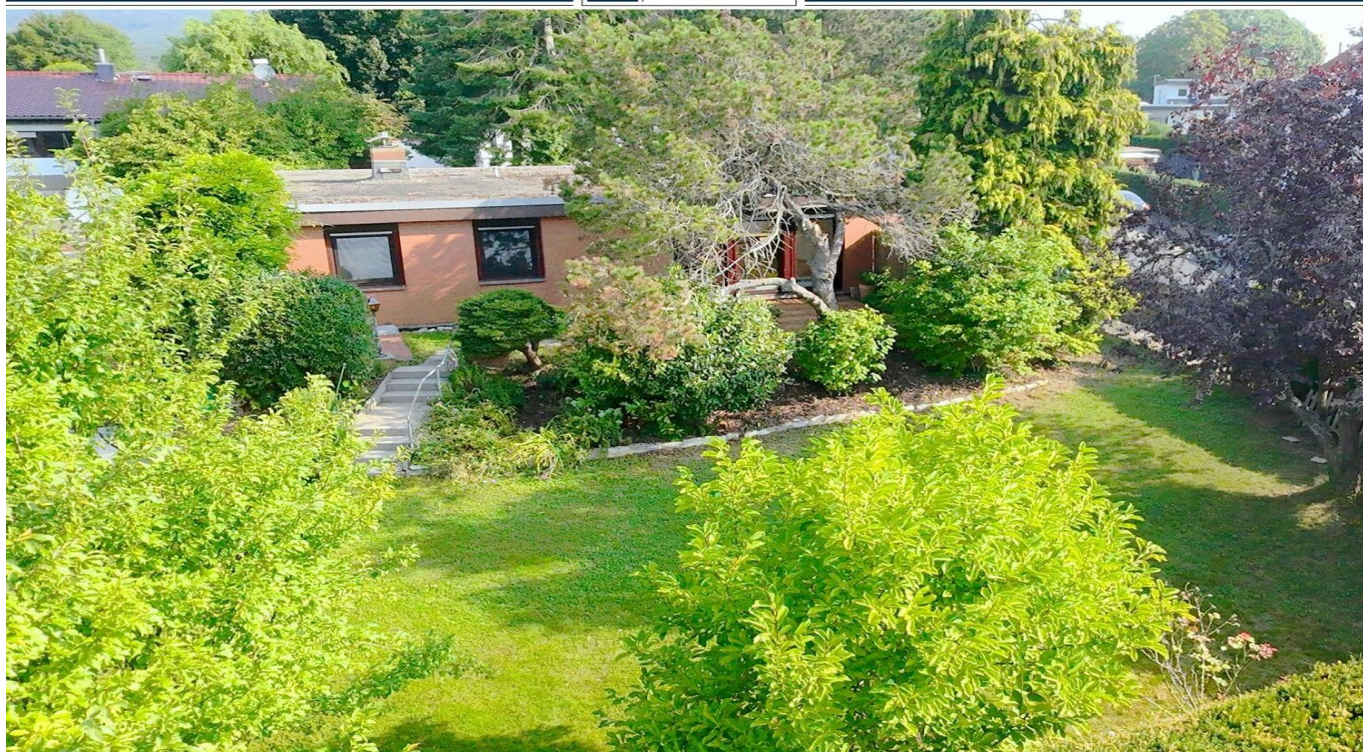


Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

VON POLL - BAD HOMBURG: Potenciális bungaló és napsütötte kerti paradicsom

VP azonosító: 25002076



VÉTELÁR: 698.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 171,88 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 647 m²

VP azonosító: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Áttekintés

VP azonosító	25002076
Hasznos lakótér	ca. 171,88 m ²
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1971
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	698.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Elore gyártott alkatrészek
Hasznos terület	ca. 61 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	09.08.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	259.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1971

VP azonosító: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

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

VP azonosító: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Az első benyomás

Ez a tágas, igényes, gyönyörű kerttel rendelkező ingatlan Bad Homburg keresett lakóövezetében található, és rengeteg lehetőséget kínál. Jelenleg egy különálló, családi ház (1971-ben épült – OKAL előre gyártott ház) található benne teljes pincével, beleértve egy különálló, saját bejárattal rendelkező nappalit és egy garázst. A földszinten egy hívogató eloszoba, egy nagyméretű, nyitott területe nappali-étkező található, hozzá tartozó konyhával, három hálószoba, egy természetes megvilágítású fürdőszoba, egy vendég-WC és egy nagy, déli fekvésű terasz, ahonnan kilátás nyílik a gyönyörűen parkosított kertre. A kertszinten egy különálló, saját bejárattal rendelkező nappali, egy konyha, egy természetes megvilágítású fürdőszoba, egy kombinált nappali/étkező/hálószoba, valamint a szokásos pincehelyiségek találhatók. Az ingatlan, amely bőséges teret kínál a családi élet számára, felújításra szorul, lehetőséget adva az egyéni ötletek és tervezési preferenciák megvalósítására. Már létezik egy felújítási terv, amely iránymutatást ad a szükséges munkálatokhoz. Amennyiben a meglévő ingatlan felújítása nem lehetséges, egy, az építési hatóság által már jóváhagyott, modern új épület (földszint és emelet) építésére vonatkozó projekt hasznosítható, körülbelül 220 m² lakóterülettel. Ez rugalmasságot és tervezési szabadságot kínál a jövőbeni felhasználáshoz. Ennél a lehetőségnél a meglévő, száraz és masszívan épített, különálló lakótérrel rendelkező kertszintet felújítanák/felújítanák a további használat érdekében, a földszinti szintet pedig lebontanák. Ezt követően egy új, földszinttel és emelettel rendelkező épületet építenének. A napsütötte ingatlan hasznosításának harmadik lehetősége a meglévő épület lebontása, majd a terület saját elképzelései és kívánságai szerint történő megtervezése és újjáépítése, az építési hatósággal egyeztetve. Számos lehetőség kínálkozik arra, hogy otthon érezze magát ezen a különleges ingatlanon egy csendes lakóövezetben, és ideális életteret alakítson ki családok és párok számára, megfelelő helyigényekkel. Javasoljuk, hogy egyeztessen időpontot megtekintésre, és győződjön meg róla, milyen lehetőségeket kínál ez az ingatlan. Várjuk jelentkezését.

VP azonosító: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe

Tel.: +49 6172 - 680 980

E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com