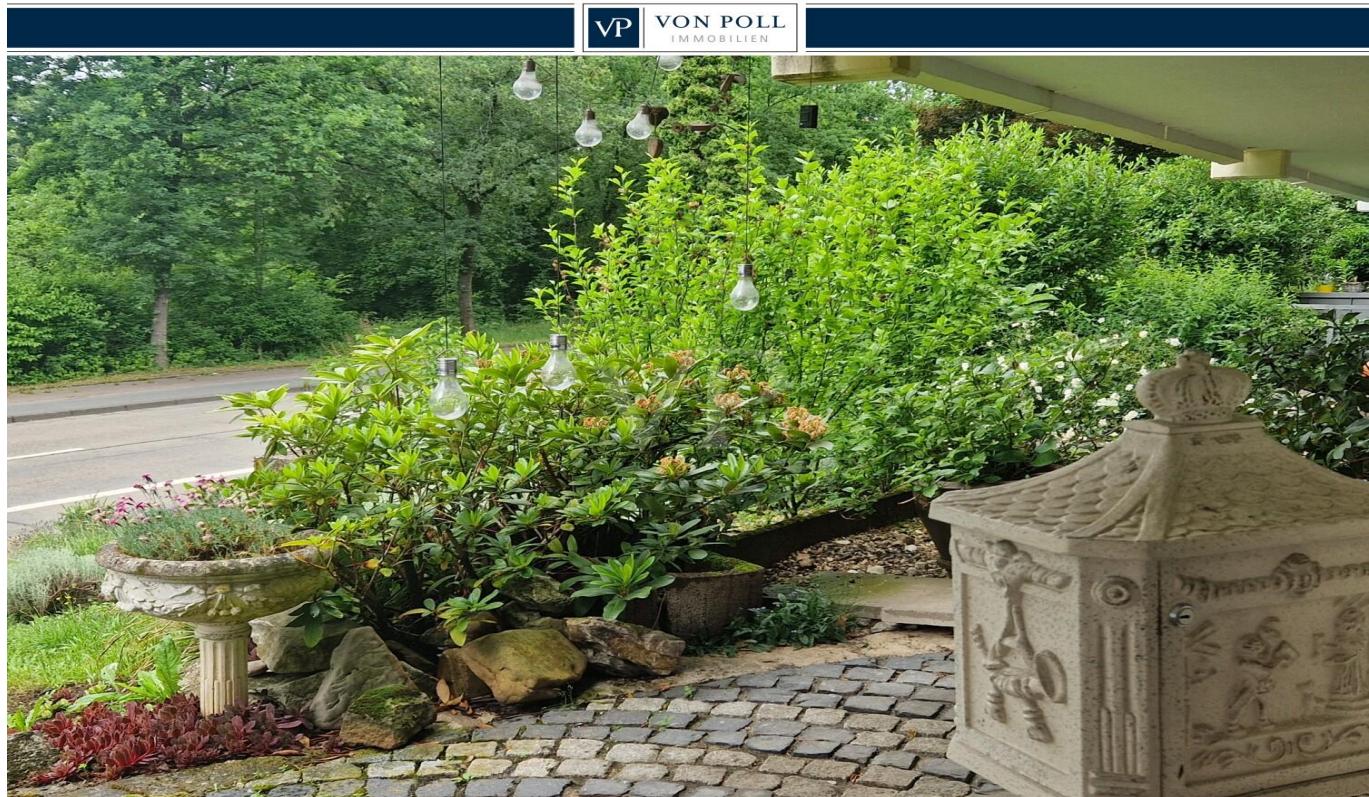


Bad Homburg – Kirdorf

## VON POLL - BAD HOMBURG: Progetta la tua nuova casa: casa bifamiliare da ristrutturare

*Codice oggetto: 25002059*



**PREZZO D'ACQUISTO: 625.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 177,96 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 319 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25002059
Superficie netta	ca. 177,96 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	625.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	196.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	06.10.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## La proprietà



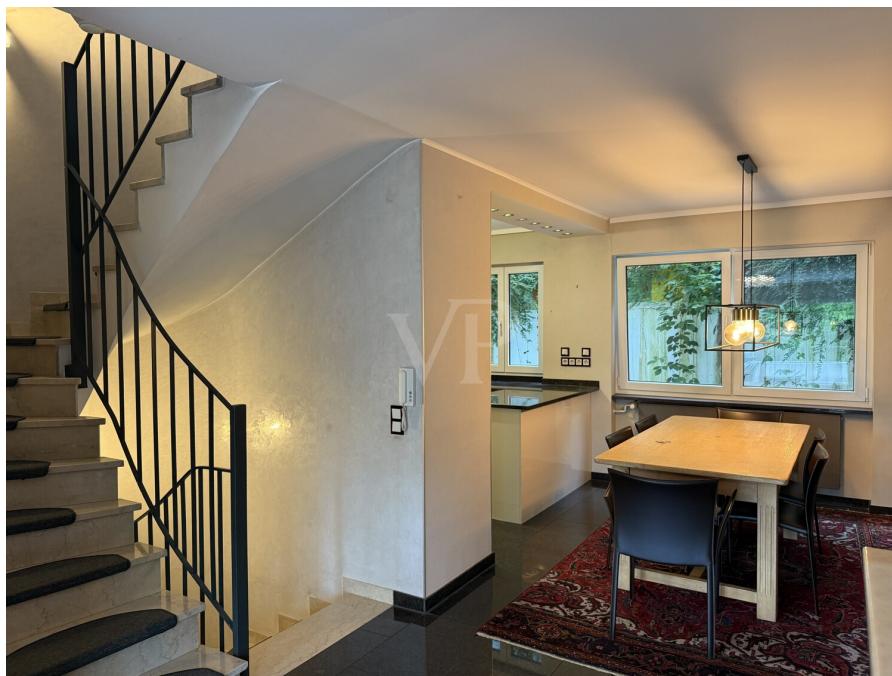
Codice oggetto: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## La proprietà



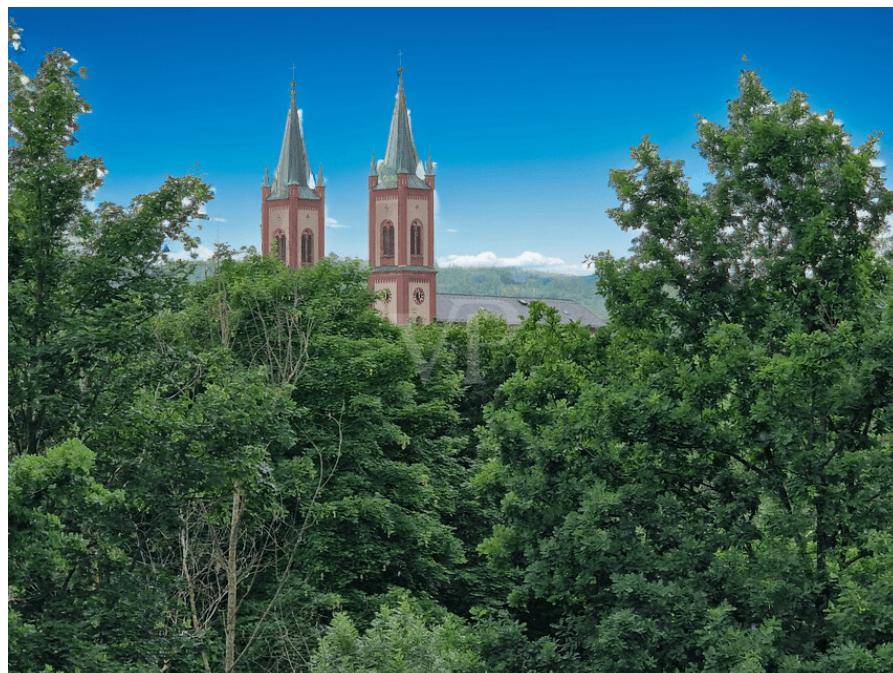
Codice oggetto: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## La proprietà

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)



**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

Codice oggetto: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## La proprietà



### 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)

**Codice oggetto: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf**

## Una prima impressione

In vendita una moderna casa a schiera bifamiliare da ristrutturare, con 177 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un terreno di 319 m<sup>2</sup>, suddiviso secondo la legge tedesca sugli immobili condominiali (WEG). Questa proprietà offre ampio spazio per una famiglia e colpisce per la sua disposizione pratica. Dispone di un totale di sei locali, tra cui quattro spaziose camere da letto che offrono ampio spazio per opzioni di arredamento personalizzate. Due eleganti bagni garantiscono comfort e praticità. La zona giorno vanta un camino aperto, che crea un'atmosfera piacevole e invita a trascorrere serate intime. È inclusa anche una cucina attrezzata, che offre ampio spazio per le creazioni culinarie. La cucina è progettata in modo funzionale e non lascia nulla a desiderare. L'ampia zona pranzo si fonde armoniosamente con la zona giorno, creando un'atmosfera aperta e accogliente. Qui è possibile intrattenere la famiglia e gli amici e trascorrere del tempo insieme. Una grande tenda da sole consente di sfruttare al meglio la terrazza sul tetto anche nelle giornate di sole e offre un piacevole rifugio all'aperto. I due garage offrono ampio parcheggio e ulteriore spazio di stoccaggio. Sono facilmente accessibili e completano perfettamente la proprietà. Un efficiente sistema di riscaldamento centralizzato fornisce un calore confortevole a tutta la casa. Gli impianti e gli accessori della casa sono di alta qualità e sono stati sottoposti a regolare manutenzione e assistenza.

Codice oggetto: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- Markise
- zwei Garagen
- Offener Kamin

**Codice oggetto: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf**

## Tutto sulla posizione

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, ein 6-Loch-Golfplatz (ältester Golfplatz in Deutschland) sowie ein 18-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.

**Codice oggetto: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 196.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

**Codice oggetto: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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