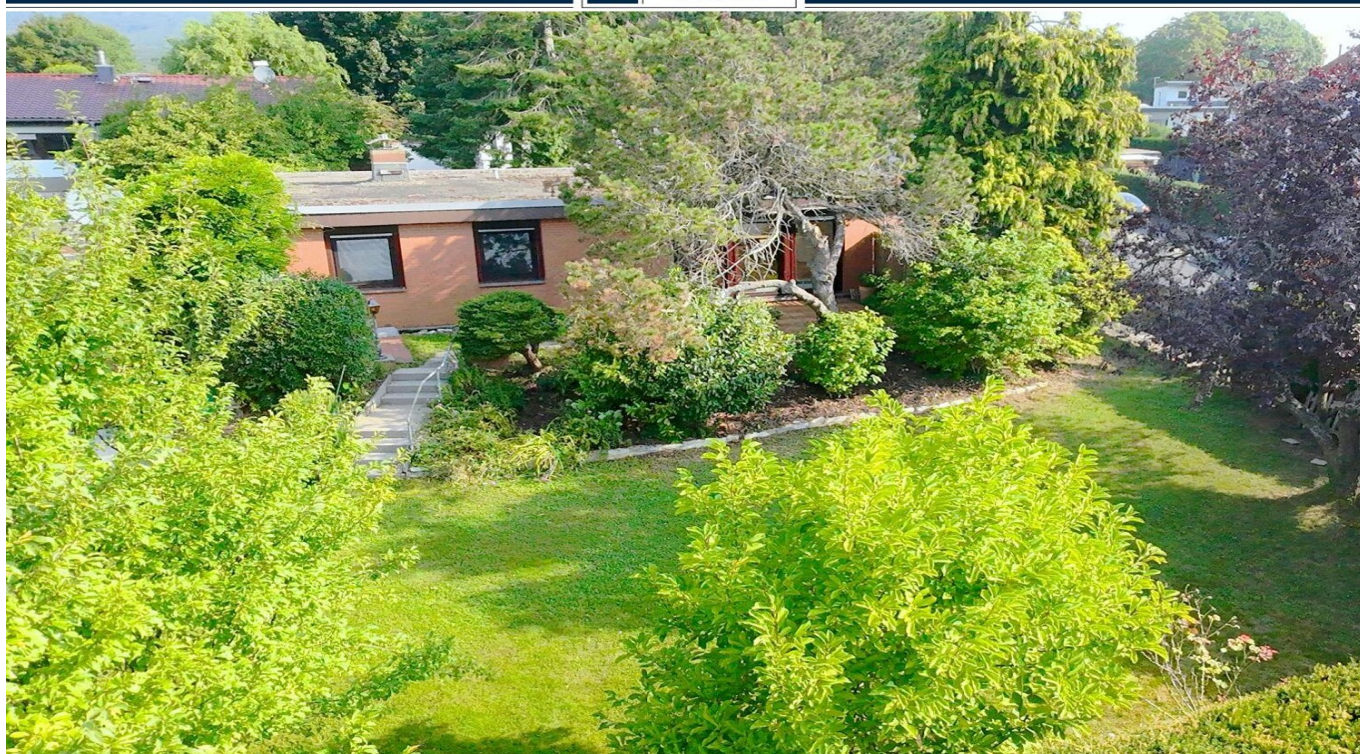


Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

VON POLL - BAD HOMBURG: Bungalow con potenziale e soleggiato giardino paradisiaco

Codice oggetto: 25002076



PREZZO D'ACQUISTO: 698.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 171,88 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 647 m²

Codice oggetto: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – 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: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25002076
Superficie netta	ca. 171,88 m ²
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1971
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	698.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Superficie lorda	ca. 61 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

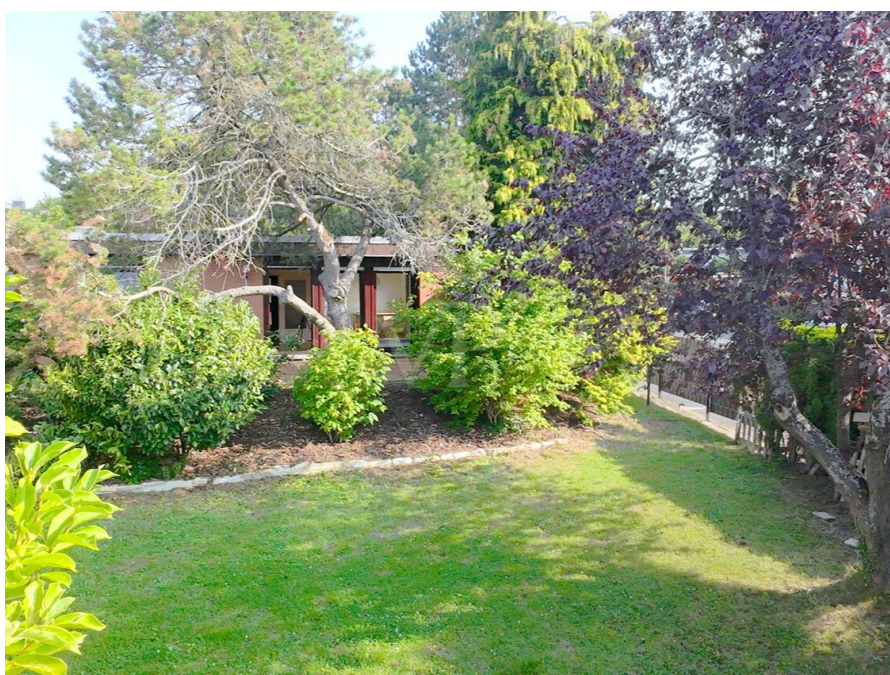
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	09.08.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	259.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1971

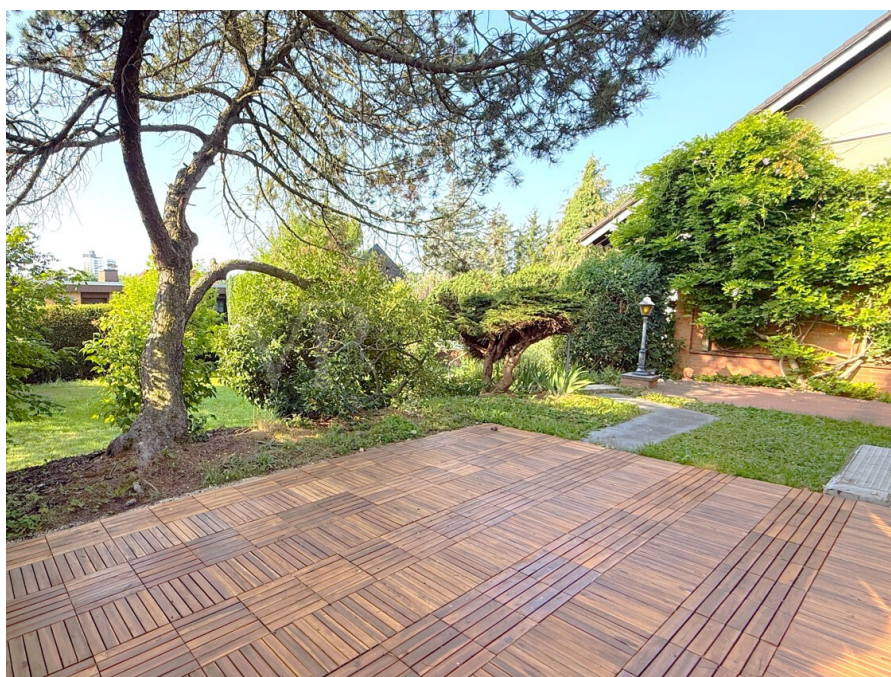
Codice oggetto: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

La proprietà



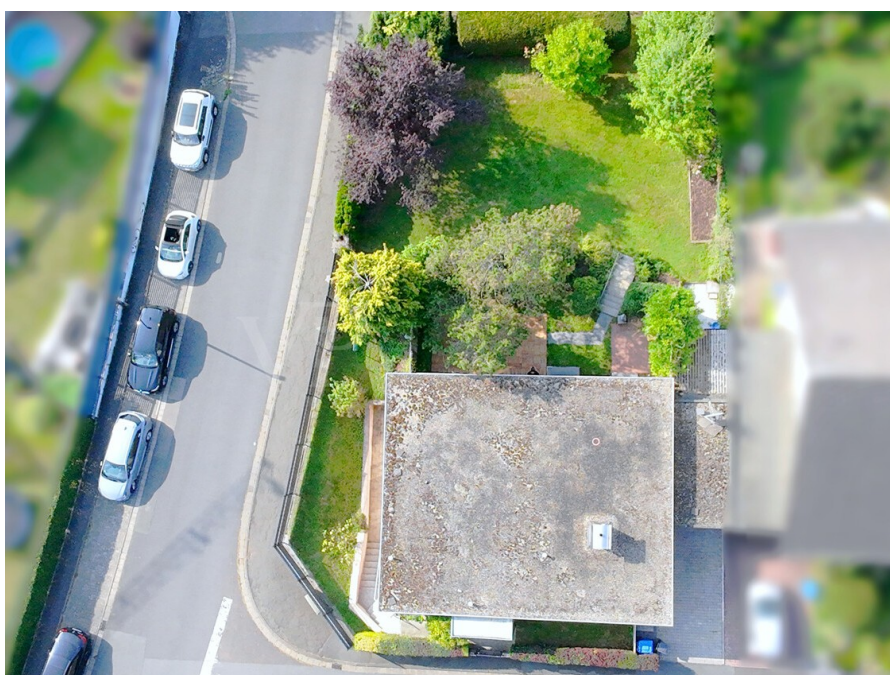
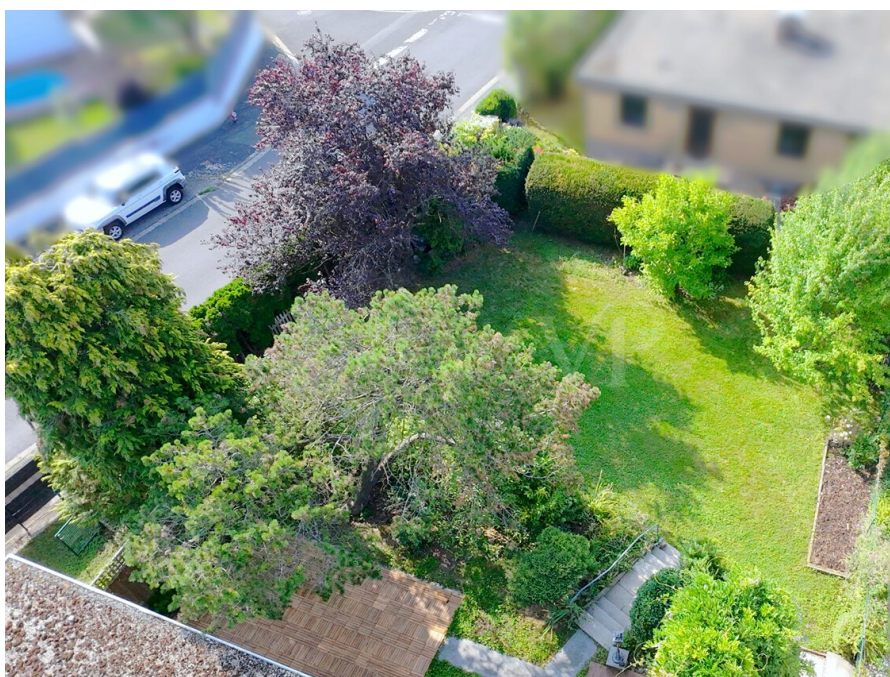
Codice oggetto: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

La proprietà



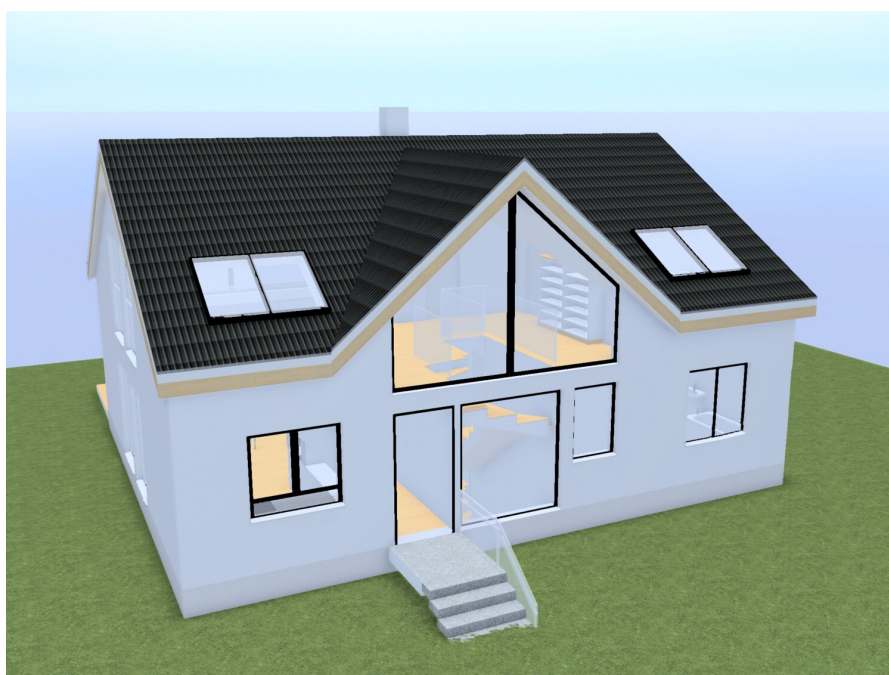
Codice oggetto: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

La proprietà

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

Codice oggetto: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

La proprietà



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

Codice oggetto: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Una prima impressione

Questa spaziosa proprietà, con un bel giardino, si trova in una ricercata zona residenziale di Bad Homburg e offre numerose possibilità. Attualmente, si tratta di un bungalow unifamiliare indipendente (costruito nel 1971 – casa prefabbricata OKAL) con un seminterrato completo, che comprende una zona giorno separata con ingresso indipendente e un garage. Il piano terra comprende un accogliente ingresso, un'ampia zona giorno e pranzo open space con cucina adiacente, tre camere da letto, un bagno con luce naturale, un bagno per gli ospiti e un'ampia terrazza esposta a sud con vista sul giardino splendidamente curato. Il piano giardino offre una zona giorno separata con ingresso indipendente, una cucina, un bagno con luce naturale, una zona giorno/pranzo/notte combinata e i consueti locali seminterrati. La proprietà, che offre ampio spazio per la vita familiare, necessita di ristrutturazione, offrendo l'opportunità di realizzare idee e preferenze di design individuali. È già disponibile un progetto di ristrutturazione che fornisce indicazioni per i lavori necessari. Qualora la ristrutturazione dell'immobile esistente non fosse un'opzione, è possibile utilizzare un progetto già approvato dall'autorità edilizia per un nuovo edificio moderno (piano terra e piano superiore) con circa 220 m² di superficie abitabile. Ciò offre flessibilità e libertà di progettazione per utilizzi futuri. In questa opzione, l'attuale piano giardino, asciutto e costruito in modo solido, con zona giorno separata, verrebbe ristrutturato/ristrutturato per un utilizzo continuativo, e il piano terra verrebbe demolito. Verrebbe quindi costruito un nuovo edificio con piano terra e piano superiore. Una terza opzione per utilizzare questa proprietà soleggiata sarebbe quella di demolire l'edificio esistente e quindi progettare e ricostruire l'area secondo le proprie idee e desideri, in consultazione con l'autorità edilizia. Ci sono molte possibilità per sentirsi a casa in questa proprietà speciale in una tranquilla zona residenziale e per creare uno spazio abitativo ideale per famiglie e coppie con le relative esigenze di spazio. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita e a constatare di persona il potenziale e le possibilità offerte da questa proprietà. Non vediamo l'ora di sentirvi.

Codice oggetto: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – 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 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.

Codice oggetto: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com