

Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

VON POLL - BAD HOMBURG: Moderne Stadtvilla in zentraler Lage - Ausbau nach Ihren Wünschen

Codice oggetto: 26002018



PREZZO D'ACQUISTO: 1.890.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 229 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.057 m²

Codice oggetto: 26002018 - 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: 26002018 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26002018
Superficie netta	ca. 229 m ²
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	2022
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.890.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 123 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 26002018 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	20.40 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	14.06.2031	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2022

Codice oggetto: 26002018 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26002018 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26002018 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26002018 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26002018 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

Codice oggetto: 26002018 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

La proprietà



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin: **T.: 06172 - 680 980**

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

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

Codice oggetto: 26002018 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

La proprietà



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie
und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung: **T.: 06172 - 680 980**

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

Codice oggetto: 26002018 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

La proprietà



VON POLL
IMMOBILIEN

Capital
MAGAZIN
Top Makler Bad Homburg
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN

VP
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN

Gold Partner
Scout24
seit 2016

CREATIVUS
Deutschlands
beliebteste
Makler
VON POLL IMMOBILIEN

DEKRA
AUSZEICHNUNG
STEFAN KOCH

Unser ausgezeichnetes Team
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Codice oggetto: 26002018 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

Una prima impressione

In begehrter, innenstadtnaher Lage von Bad Homburg präsentiert sich diese moderne Stadtvilla als ideale Verbindung aus urbanem Leben und ruhigem Wohnen. Von hier aus erreichen Sie die Fußgängerzone, Schulen, Sporteinrichtungen sowie den weitläufigen Kurpark in wenigen Minuten.

Das massiv errichtete Haus (Baujahr 2021/22) überzeugt mit einem durchdachten, zeitgemäßen Wohnkonzept. Es ist größtenteils fertiggestellt – im Innenausbau bietet sich Ihnen noch die attraktive Möglichkeit, Ihre individuellen Vorstellungen zu verwirklichen und das Haus nach Ihren Wünschen zu vollenden.

Großzügige Raumzuschnitte und überdurchschnittliche Deckenhöhen auf allen Etagen schaffen ein außergewöhnliches Wohngefühl. Bodentiefe Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre. Eine Fußbodenheizung in sämtlichen Etagen gewährleistet behaglichen Wohnkomfort, ergänzt durch eine moderne, leistungsstarke Wärmepumpe mit Speicherelement. Das atmungsaktive Mauerwerk unterstreicht die hochwertige Bauweise und trägt zu einem gesunden Raumklima bei.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine großzügige Diele mit Gäste-Bad sowie ein separater Garderobebereich mit zusätzlichem seitlichem Hauseingang. Zwei flexibel nutzbare Zimmer eignen sich ideal als Homeoffice, Gäste- oder Hobbyräume.

Das Herzstück des Hauses bildet der weitläufige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Hier trifft sich die Familie zum Kochen, Essen und Entspannen. Eine offene Küche ist bereits vorgesehen und kann optional übernommen werden. Hochwertige Armaturen namhafter Hersteller sind bereits vorhanden und warten auf ihre Installation. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen praktischen Vorratsraum sowie einen Hauswirtschaftsraum. Der Blick in den großzügigen Süd-West-Garten rundet dieses Wohnensemble eindrucksvoll ab.

Im Obergeschoss haben Sie die Möglichkeit, Bodenbeläge ganz nach Ihrem Geschmack auszuwählen. Die Wände sind bereits mit Feinputz versehen. Dreifachverglaste Fenster mit Sprossen sorgen für Energieeffizienz, elektrische Rollläden für zusätzlichen Komfort. Von einem zentralen Flur mit Balkonzugang gelangen Sie zu drei geräumigen Kinderzimmern sowie einem modernen Duschbad. Der separate Elternbereich bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und verfügt über ein eigenes Tageslichtbad sowie eine Ankleide.

Das Untergeschoss eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Drei beheizte Räume eignen sich ideal als Fitness-, Spiel- oder Medienbereich. Ergänzend stehen Technik- und

Abstellräume zur Verfügung.

Ihre Fahrzeuge können Sie bequem direkt am Haus parken.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Immobilie persönlich. Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin.

Codice oggetto: 26002018 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

Dettagli dei servizi

- Hauseingangüberdachung mit 2 Betonsäulen
- Fußbodenheizung in allen Räumen im EG und OG
- Spachtelung der Betonwände und Decken (Q2)
- Wärmepumpe Vaillant
- Dreifachverglaste Fenster mit Sprossen
- Elektrische Rollläden, Kästen wärmegeklämt
- Innenputz an den Wänden
- Wärmegeklämter Heizestrich
- Verlegung von großformatigen Fliesen im EG
- Elektroinstallationen an Innenwänden unter Putz,
- Elektroinstallationen an Betonwänden auf Putz
- UG: Rohbauhöhe 2,625m
- UG: Fußbodenheizung in 3 Räumen
- Weiße Wanne
- Hochwasserdichte Kellerfenster
- Einbauküche Fa. Reddy, weiße Landhausküche (gegen Aufpreis)
- Küchenblock und Geräte (gegen Aufpreis)
- Kücheninstallation käuferseits, Anschlüsse vorhanden,
- Einbauten Hauswirtschaftsraum bestellt, Installation käuferseits
- Sanitäröbjekte Bäder bestellt und geliefert, Installation käuferseits
- Abnahme der Wärmepumpe soll käuferseits erfolgen
- 2 Stellplätze am Haus geplant, Garage oder Carport möglich

Codice oggetto: 26002018 - 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.

Kirdorf ist ein ruhiger, gewachsener Stadtteil von Bad Homburg mit dörflichem Charme und hoher Lebensqualität. Der Stadtteil überzeugt durch vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie eine angenehme Auswahl an Gastronomie – die Innenstadt von Bad Homburg und Frankfurt sind schnell erreichbar

Codice oggetto: 26002018 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

Ulteriori informazioni

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 Handelsregisterauszugs, 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: 26002018 - 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