

Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

# VON POLL - BAD HOMBURG: Proprietà soleggiata e matura con edificio esistente

Codice oggetto: 25002076a

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 698.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 647 m<sup>2</sup>

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

## A colpo d'occhio

|                     |           |                        |                                                                           |
|---------------------|-----------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25002076a | Prezzo d'acquisto      | 698.000 EUR                                                               |
| Anno di costruzione | 1971      | Tipo di oggetto        | Trama                                                                     |
|                     |           | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|                     |           | Stato dell'immobile    | Smantellamento                                                            |

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

## Dati energetici

Certificazione  
energetica

Legally not required

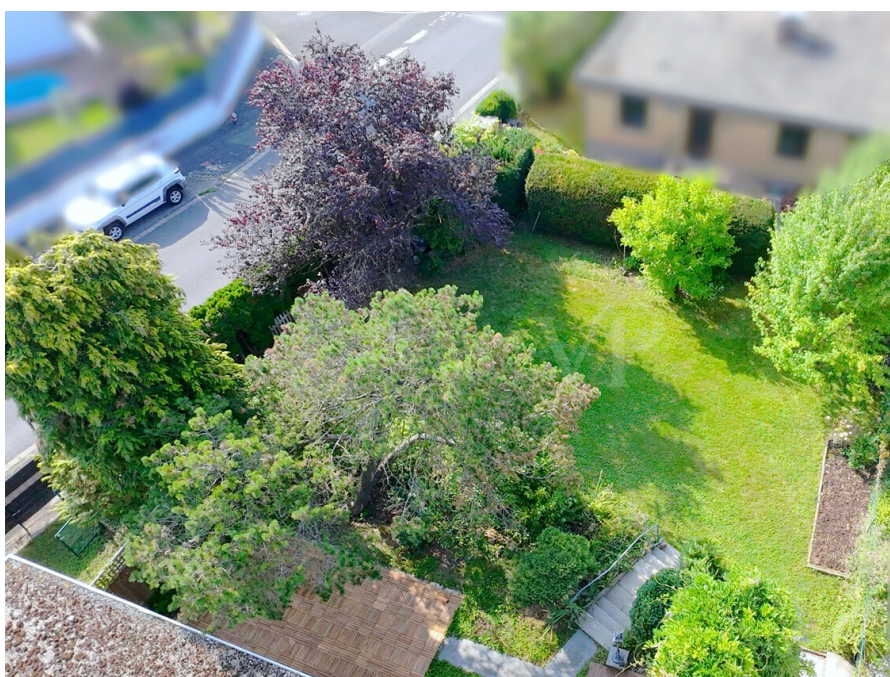
Codice oggetto: 25002076a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## La proprietà



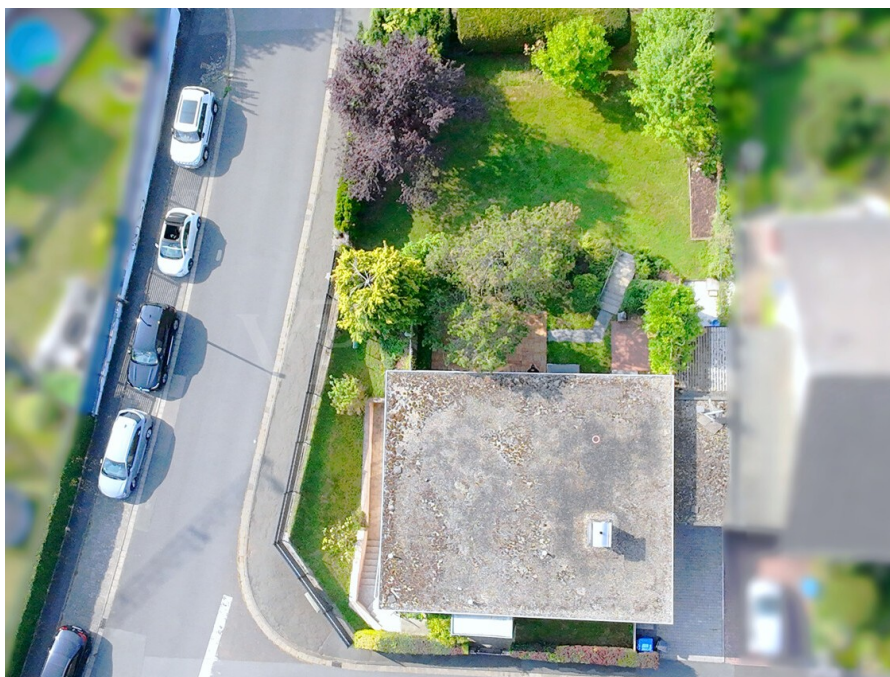
Codice oggetto: 25002076a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## La proprietà



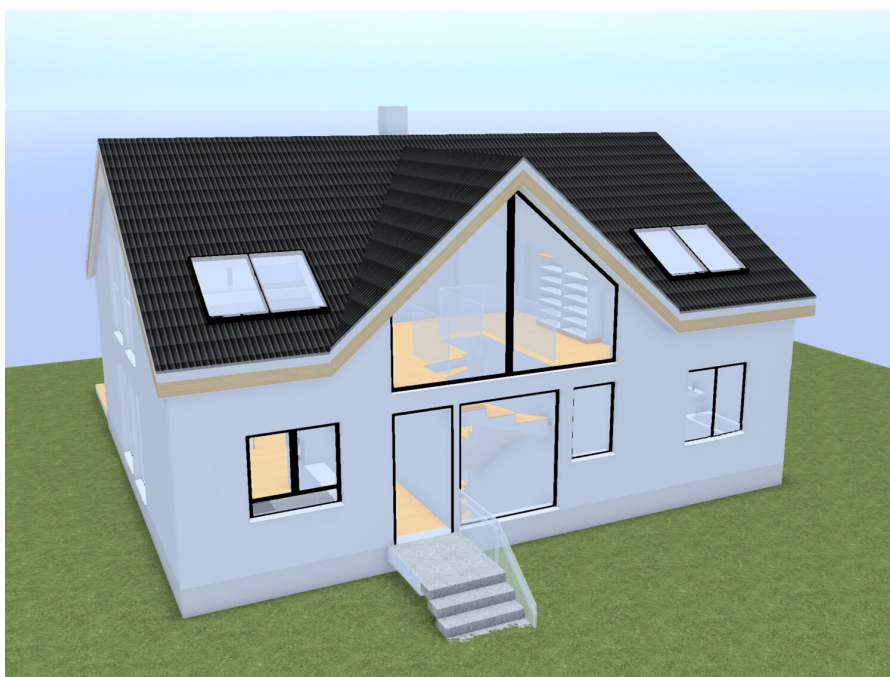
Codice oggetto: 25002076a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25002076a - 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](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

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

## La proprietà

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)

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

## Una prima impressione

Questo ampio terreno edificabile con un bellissimo giardino si trova in una ricercata zona residenziale di Bad Homburg e offre una varietà di possibilità. Attualmente è occupato da un bungalow unifamiliare indipendente (costruito nel 1971) con un seminterrato completo, una zona giorno separata con ingresso indipendente e un garage. Esiste già un permesso di costruzione per un nuovo edificio moderno (piano terra e piano superiore) con circa 220 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e circa 82 m<sup>2</sup> di superficie utile. Questo offre flessibilità e libertà di progettazione per usi futuri. Per il progetto, l'attuale piano giardino, asciutto e solidamente costruito, con la sua zona giorno separata, potrebbe essere ristrutturato/ristrutturato per un uso continuativo, e il piano terra potrebbe essere demolito. Verrebbe quindi costruito un nuovo edificio con un piano terra e un piano superiore. In alternativa, il soleggiato terreno edificabile potrebbe essere utilizzato demolendo l'edificio esistente e quindi sviluppando e ricostruendo l'area secondo le proprie idee e desideri, sulla base del piano regolatore e in consultazione con l'autorità edilizia. Ci sono molti modi per sentirsi a casa in questa proprietà speciale, situata in una tranquilla zona residenziale, e creare uno spazio abitativo ideale per famiglie e coppie, con ampi spazi. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per visionarla e a constatare di persona il potenziale e le possibilità che questa proprietà offre. Non vediamo l'ora di sentirvi.

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

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25002076a - 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: 25002076a - 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 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: 25002076a - 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](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)