

Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

# VON POLL - BAD HOMBURG: Ruhige Dachgeschoss-Wohnung mit Loggia

*Codice oggetto: 26002032*



**PREZZO D'ACQUISTO: 285.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 74 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 26002032 - 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: 26002032 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26002032
Superficie netta	ca. 74 m <sup>2</sup>
Piano	3
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1988
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	285.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riquilificazione	2014
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 6 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26002032 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>132.90 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>14.03.2031</b>	Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1988</b>

Codice oggetto: 26002032 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26002032 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26002032 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

## La proprietà



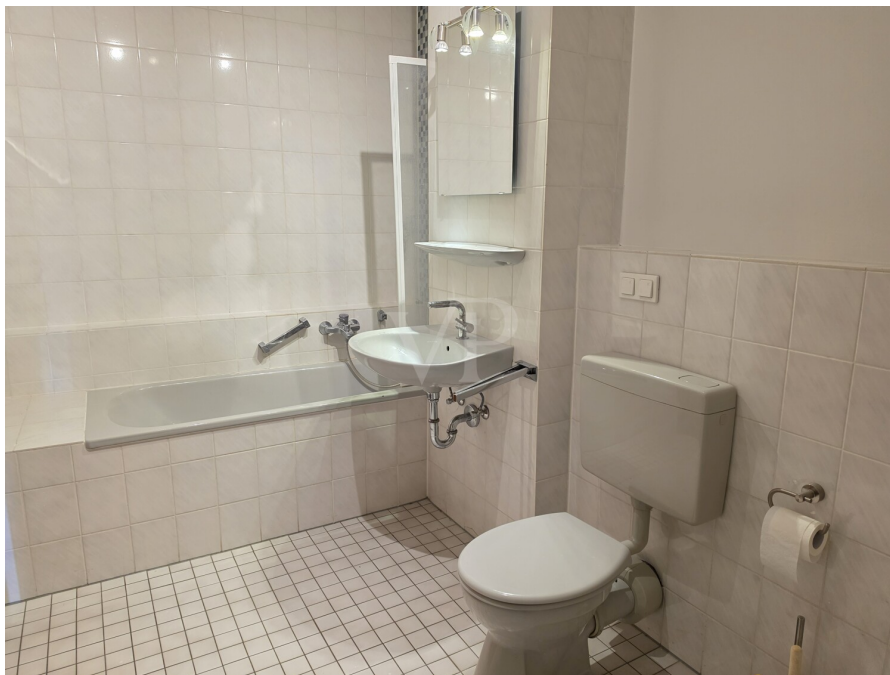
Codice oggetto: 26002032 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26002032 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26002032 - 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: 26002032 - 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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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)

Codice oggetto: 26002032 - 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

**Codice oggetto: 26002032 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf**

## Una prima impressione

Diese gemütliche 2 Zimmer Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet mit ihrem durchdachten Grundriss ein angenehmes Wohnambiente. Die Dachschrägen verleihen der Wohnung eine besondere Atmosphäre und schaffen ein wohnliches Zuhause mit viel Charme.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, darunter ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia. Von hier aus genießen Sie einen schönen Blick ins Grüne und können ruhige Stunden im Freien verbringen. Das separate Schlafzimmer bietet gute Stellmöglichkeiten und sorgt durch zwei Fenster für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Im Zuge der Modernisierungen wurden unter anderem die Böden erneuert. Der Wohnung wurde 2021 mit einem Vinylparkett ausgestattet. Aus dem Jahr 2014 stammen die Einbauküche mit allen Geräten sowie das Badezimmer.

Das große innenliegende Badezimmer ist zeitlos gestaltet und verfügt über eine Badewanne, einen Waschtisch sowie ein WC mit zusätzlicher Stellfläche für eine Waschmaschine. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung steht ebenfalls zur Verfügung, der zusätzlichen Stauraum schafft.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Fenster und Innentüren stammen noch aus dem Baujahr und können bei Bedarf modernisiert werden. Dadurch bietet die Immobilie weitere Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Weiterentwicklung.

Zur Wohnung gehören außerdem ein separater Kellerraum, ein Tiefgaragen-Duplexstellplatz sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz. Die gepflegten Außenanlagen und die ruhige Wohnlage unterstreichen den angenehmen Gesamteindruck der Immobilie.

Insgesamt bietet diese Dachgeschosswohnung eine gelungene Kombination aus gemütlicher Wohnatmosphäre, praktischer Raumaufteilung und Potenzial zur individuellen Gestaltung – ideal für Einzelpersonen oder Paare, die ruhiges Wohnen in gepflegter Umgebung schätzen.

**Codice oggetto: 26002032 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Kirdorf**

## **Dettagli dei servizi**

- Vinylparkettboden
- Moderne Einbauküche mit Geräten
- Hell gefliestes Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Gasheizung

**Codice oggetto: 26002032 - 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, 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: 26002032 - 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: 26002032 - 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)**