

Bad Homburg – Kirdorf

# VON POLL - BAD HOMBURG: Gepflegtes Dreifamilienhaus mit großzügigem Grundstück

Objektnummer: 24002007



KAUFPREIS: 1.499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 336 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 827 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24002007 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24002007 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24002007
Wohnfläche	ca. 336 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1954
Stellplatz	3 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	1.499.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 75 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24002007 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	99.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.02.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24002007 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002007 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002007 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002007 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24002007 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002007 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002007 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002007 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 24002007 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## Die Immobilie

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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

Objektnummer: 24002007 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## Ein erster Eindruck

Das gepflegte Dreifamilienhaus mit großem Garten liegt in einer stadtnahen familienfreundlichen Lage von Bad Homburg Kirdorf. Die Haupteinkaufsstraße ist fußläufig zu erreichen. Dort befinden sich Bäckereien, Banken, Einkaufsmärkte und viele Restaurants. Der schöne Kurpark ist nur wenige Minuten zu Fuß entfernt. Das Dreifamilienhaus mit Originalbaujahr 1954 wurde im Jahr 1991 großzügig angebaut und erweitert. Entstanden sind drei großzügige, abgeschlossene Wohnungen mit guter Raumaufteilung. Im Hochparterre betreten Sie die Wohnung über einen Eingangsbereich mit Garderobe. Der großzügige Wohn- und Essbereich öffnet sich zum Garten hin und bietet einen traumhaften Ausblick in das weitläufige Grundstück. Die Wohnung verfügt über zwei weitere Zimmer, die als Schlafzimmer genutzt werden können. Eine Küche und ein Bad sowie die Gästetoilette liegen an einem Flur. Die Wohnung ist derzeit vermietet. Das Obergeschoss verfügt über drei Zimmer. Dafür ist der Wohn- und Essbereich mit über ca. 50 m<sup>2</sup> außergewöhnlich geräumig. Bodentiefe Fenster mit französischen Austrittsbalkon durchfluten die Räume mit Tageslicht und erlauben einen traumhaften Ausblick über das Grundstück und in die Nachbargärten. Das Bad ist hell gefliest und zeitgemäß gestaltet. Diese Wohnung ist zurzeit ebenfalls vermietet. Das Dachgeschoss hat vier Zimmer. Der Eingangsbereich führt in den loftartigen Wohn- und Essbereich, der wie in den Wohnungen darunter ein echtes Highlight ist. Der Ausblick aus der obersten Etage ist jedoch wirklich außergewöhnlich. Kochliebhaber werden sich in dieser Wohnung über eine zeitgemäße schöne Einbauküche mit Markengeräten freuen! In dieser Wohnung gibt es zwei Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer. Ein neuwertiges weiß gefliestes Tageslichtbad mit Eckbadewanne und Glasdusche garantiert einen guten Start in den Tag. Das Dachgeschoss wurde teilweise bis in den First geöffnet. Ein kleinerer Teil blieb als Stauraum bestehen. Im Untergeschoss können Sie neben Hauswirtschafts- und Abstellräumen noch einen großen Hobby- oder Partyraum und eine Sauna nutzen. Zwei Garagen mit je zwei Stellplätzen und drei bis vier Stellplätze davor runden das Angebot ab. Wenn Sie in einer hervorragenden Lage von Bad Homburg eine Immobilie zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage erwerben möchten, dann sprechen Sie uns gerne zeitnah an.

Objektnummer: 24002007 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## Ausstattung und Details

Drei abgeschlossene Wohnungen:

- Erdgeschoss: vier Zimmer mit großer Terrasse und Gartennutzung, vermietet
- Obergeschoss: drei Zimmer und Gartennutzung, vermietet aber gekündigt, wird zum 31.08.2024 frei.
- Dachgeschoss: vier Zimmer, wird zur Selbstnutzung frei
  - Holzfenster, Doppelverglasung
  - großzügige Raumaufteilung
  - Bodenbelag Laminat und helle Fliesen
  - Außendämmung
  - Dachdämmung
  - Gasheizung 2009
  - Anbau Erweiterung 1991
  - Anbau Doppelgarage 1997
  - Partyraum im Untergeschoss
  - Sauna im Untergeschoss
  - großer Garten mit Blick in die Nachbargärten
  - vier Garagenstellplätze
  - drei bis vier Außenstellplätze

Objektnummer: 24002007 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## Alles zum Standort

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.



Objektnummer: 24002007 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 99.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Objektnummer: 24002007 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Koch

---

Louisenstraße 148c Bad Homburg  
E-Mail: [bad.homburg@von-poll.com](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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