

Bad Homburg – Kirdorf

# VON POLL - BAD HOMBURG: Moderne, neuwertige Wohnung in ruhiger Lage

????????? ??????????: 23002039



???? ??????: 585.000 EUR • ??????????: ca. 87 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 23002039 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 23002039 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	23002039	????? ???????	585.000 EUR
????????????	ca. 87 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3	?????????	???????
?????????????? ??? ????????????	2	????????????	????????????
????????????	2	????????????????????????	ca. 5 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	2015	???????	WC ?????????????, ?????, ??????????
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????		

???????? ??????????: 23002039 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

????????????? ???????????

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	???????? ??????? ????????????	70.20 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ???????? ???	07.03.2026	???????????? ???????????? ??????????	B
????? ???????????	??????		

???????? ??????????: 23002039 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

?? ????????





???????? ??????????: 23002039 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

?? ????????



???????? ??????????: 23002039 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

?? ?????????





???????? ??????????: 23002039 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

?? ?????????





???????? ??????????: 23002039 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

?? ?????????





???????? ??????????: 23002039 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

?? ?????????



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)

???????? ??????????: 23002039 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

?? ?????????

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)



???????? ??????????: 23002039 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

??? ?????? ???????????

In ruhiger, rückwärtiger Lage befindet sich diese neuwertige Wohnung in einem kleinen Mehrfamilienhaus mit nur fünf Parteien. Die gepflegte, neuwertige Immobilie ist hochwertig ausgestattet und verfügt über einen Aufzug. Herzstück dieser eleganten Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche mit Mittelblock. Der Eichendielenboden mit der angenehmen Fußbodenheizung sorgt für Behaglichkeit. Der überdachte Balkon bietet ausreichend Platz für einen weiteren Esstisch und Bepflanzung. Der vorgelagerte Gartenanteil gehört als Sondernutzungsrecht ebenfalls zur Wohnung. Zwei Schlafzimmer und zwei Bäder, ebenfalls modern ausgestattet, bieten angenehme Ruhe-, Arbeits- und Wellnessbereiche. Im Haus ist die Waschküche bequem mit dem Aufzug zu erreichen, ein Kellerraum steht für alle Lagerzwecke zur Verfügung. Vor dem Haus befindet sich ein praktischer abschließbarer Fahrradabstellplatz für zwei Fahrräder und ein Autoabstellplatz. Alles in allem eine ideale, ruhige und moderne Wohnung in Bad Homburg für ein Paar oder eine kleine Familie. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin.

???????? ??????????: 23002039 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

???????????????? ???? ??????????

- Eichendielen mit Fußbodenheizung
- Rollläden an den 3-fach verglasten Fenstern
- Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten und Mittelblock
- Zwei neuwertige Tageslicht-Bäder mit Wanne und Dusche
- Mit Aufzug auch seniorengerecht
- Ein Stellplatz
- Fahrrad-Port

???????? ??????????: 23002039 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

??? ??? ??? ????????????

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.



??????? ???????: 23002039 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.3.2026. Endenergiebedarf beträgt 70.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

???????? ??????????: 23002039 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Stefan Koch

---

Louisenstraße 148c Bad Homburg  
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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