Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

VON POLL - BAD HOMBURG: Energieeffiziente Villa mit Pool und 3 Garagen in einzigartiger Blicklage

Objektnummer: 24002087

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 4.900.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 306 m^2 • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 1.625 m^2

Objektnummer: 24002087 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

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

Objektnummer: 24002087 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	24002087
Wohnfläche	ca. 306 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	5
Baujahr	2019
Stellplatz	3 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	4.900.000 EUR
Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 110 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24002087 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	25.04.2031
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	12.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 24002087 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24002087 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24002087 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24002087 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24002087 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24002087 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24002087 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Die Immobilie

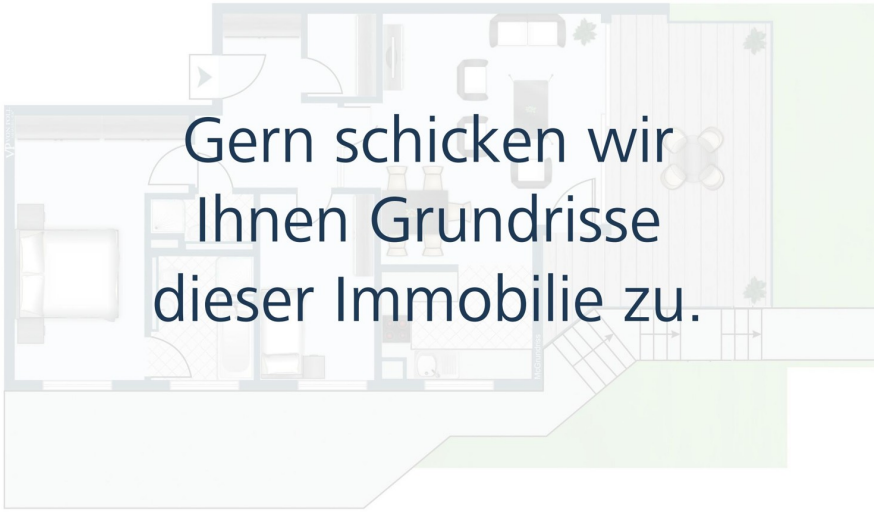
Objektnummer: 24002087 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24002087 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

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

Objektnummer: 24002087 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Die Immobilie

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

Shop Oberursel
Holzweg 7 | 61440 Oberursel
oberursel@von-poll.com

VON POLL IMMOBILIEN

Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 24002087 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Ein erster Eindruck

In einzigartiger Naturlage präsentieren wir Ihnen eine luxuriöse Liegenschaft mit herrlichen Ausblicken in die Natur und Landschaft.

In gefragter Lage von Bad Homburg, nah am Hardtwald, wurde dieses repräsentative Anwesen in den Jahren 2019 bis 2021 in Massivbauweise mit weißer Wanne errichtet. Ausgestattet mit hochwertigen Materialien und ergänzt durch modernste Technik (Wärmepumpe und Photovoltaik), ist hier ein Wohlfühlort entstanden, der auf ca. 416 m² Wohn- und Nutzflächen und 1.625 m² Grundstück größten Komfort, Eleganz und absolute Privatsphäre anbietet!
Das Foyer des Hauses beeindruckt durch außergewöhnlich hohe Decken. Ein Flur mit hellen großformatigen Bodenfliesen führt Sie am Treppenaufgang, Gäste-WC und Garderobenraum vorbei zum großzügigen Wohnzimmer im Erdgeschoss. Hier erwartet Sie ein behaglicher Platz an dem frei im Wohnraum positionierten Kamin. Dieser kann von drei Seiten erlebt werden. Bodentiefe Fenster fluten den Raum mit Licht und geben den Blick in den Garten, Terrasse und Pool frei.

Der Essbereich ist ideal geplant für eine lange Tafel. Damit sind auch größere Gesellschaften möglich. Angeschlossen an diesen Bereich ist die offene Küche mit hochwertigen Geräten: neuwertige Miele-Elektrogeräte, zwei Backöfen, Bora-Abzugssystem, Weinkühlschrank (Klarstein), Side-by-Side Kühlschrank (Samsung).

Vom Wohnbereich aus betreten Sie die Barbeque-Terrasse vor dem beheizbaren Pool (ca. 4 x 8 m). Zum Trainieren im azurblauen Wasser kann die Gegenstromanlage angeschaltet werden. Per Fernsteuerung bewegen Sie das Holzdeck, um den Pool zu öffnen oder zu schließen. Etwas erhöht liegt eine liegt eine zweite sonnige Terrasse. Der weitläufige Garten ist kaum einsehbar durch umlaufende Hecken. Er wurde pflegeleicht angelegt und mit einem Mähroboter und einem Bewässerungssystem ausgestattet.

Einzigartig und ein Highlight ist der Blick in die umgebende Landschaft! Erleben Sie diesen magischen Ort, atmen Sie durch und genießen Sie die absolute Ruhe in dieser Naturlage.

Das Obergeschoss der Stadtvilla verfügt über zwei schöne (Kinder-)Schlafzimmer, eines davon mit Loggia. Jedem Zimmer ist ein eigenes Bad zugeordnet.
Der geräumige Masterbedroom ist mit einem Bad ensuite versehen. Die freistehende Whirlwanne sowie die Dusche mit Rain-Shower sorgen für Wellnessfeeling.

Zwei große Balkone, zu beiden Seiten der Stadtvilla, mit Ausblicken in die Nachbargärten und das angrenzende Naturschutzgebiet sind ein weiteres Highlight.

Die mit farbigen LEDs beleuchtete Holzwendeltreppe führt in ein wohnlich ausgebautes Dachstudio mit Klimaanlage (ca. 70 m² Nutzfläche). Es eignet sich perfekt als Homeoffice oder für Gäste. Die intelligente Raumgestaltung mit vielen, nahezu unsichtbaren Einbauten sorgt für enormen Stauraum. Ein Duschbad ist vorhanden.

Im Untergeschoss eröffnen sich weitere, wohnlich gestaltete Räumlichkeiten, wie ein Partyraum mit Einbauküche, wohnlich gestaltete Räume für Gäste oder Hobbies. Im Fitnessraum können Sie sportlich aktiv werden und sich danach im daneben liegenden Duschbad erfrischen.

Die Technik und Steuerung des gesamten Hauses wurde in einem Raum im Untergeschoss zusammengeführt. Hier findet die Einstellung der Luft-Wärme-Heizung, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Photovoltaik inkl. Speicherelement, sowie die Pooltechnik statt. Ein Abstellraum und ein Hauswirtschaftsraum mit Wäscheabwurfschacht runden das Raumangebot im Haus ab (Nutzflächen).

Komplettiert wird dieses fantastische Anwesen durch eine große Doppelgarage mit Staufläche im Dach und einer separaten Einzelgarage. Beide wurden mit elektrischen Rolltoren versehen. Mehrere Stellplätze für Gäste bietet das Grundstück auf der ca. 50 m langen herrschaftlichen Einfahrt.

Kontaktieren Sie uns gerne, um diese einzigartige Stadtvilla mit Energieeffizienz A+ bald kennenzulernen!

Objektnummer: 24002087 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Ausstattung und Details

- Massiv gebaut, Energieeffizienz A+
- Komplett unterkellert, Bauweise mit weißer Wanne
- Gebäude gedämmt
- Deckenhöhen von 3,30 bis über 6 Meter Höhe
- Natursteinböden und Eichen-Dielen
- 3-fach verglaste hochwertige Fenster, Holz innen und Aluminium außen
- Fenster mit Einbruchsschutz
- Elektrischen Rollläden außen, dekorative Holzläden innen
- Fußbodenheizung in allen Etagen
- 6 Schlafzimmer
- 5 Bäder mit exklusivem Design und hochwertigen Armaturen
- Klimaanlagen in Masterbedroom und Dachstudio
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Gäste-WC
- 3 Balkone, 2 Terrassen
- Terrassen mit Wasser- und Stromanschlüssen
- Einbauküche mit neuwertigen Miele-Elektrogeräten, Bora-Abzugssystem, Weinkühlschrank (Klarstein), Side-by-Side Kühlschrank (Samsung)
- Hochwertige Schreinereinbauten
- Freistehender Kamin (Holzbefeuerung) als Einbauelement und Raumteiler im Wohnzimmer mit eingelassenem Bildschirm und Sound-System
- Zweite Einbauküche im wohnlich ausgebauten Untergeschoss
- Integrierter Wäscheabwurfschacht vom Obergeschoss bis ins Untergeschoss (Hauswirtschaftsraum)
- Luft-Wärme-Pumpe, zwei Warmwasserspeicher und Druckerhöhungsmotor
- Lüftungsanlage mit Wärme-Rückgewinnung
- Modernste KNX-Verkabelung im gesamten Haus,
über Bus-System können alle elektronischen Funktionen (Licht, Rollläden, Heizung, Lüftung, Sound, Alarmanlage) digital gesteuert werden
- Alarmanlage mit Video-Überwachung für das gesamte Anwesen
- Photovoltaikanlage mit 16 kW und 10 kW-Batteriespeicher
- Regenwasserzisterne (13.000 Liter)
- Raincenter, automatische Grundstücksbewässerung
- Beheizter Außenpool (4,00 x 8,00 Meter) sowie integrierte Gegenstromanlage,
- Schwimmbad-Abdeckung in Holzoptik/WPC, elektronisch beweglich
- Gartenhaus 1 Gartengeräte

- Gartenhaus 2 Kleintierhaltung
- Geräumige Doppelgarage mit Stauraum im Dachbereich mit elektrischem Rolltor
- Einzelgarage mit elektrischen Rolltoren
- Elektronische Toranlage
- Eingewachsener pflegeleichter Garten mit viel Privatsphäre
- Vorgarten mit elektrischer Toranlage, Natursteinpflasterung
- Gästeparkplätze in der Einfahrt 3-5

Objektnummer: 24002087 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – 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.
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.

Objektnummer: 24002087 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.4.2031.
Endenergiebedarf beträgt 12.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 24002087 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe
Tel.: +49 6172 - 680 980
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com