

Bad Homburg – Kirdorf

# VON POLL - BAD HOMBURG: Gemütliches Eigenheim mit moderner Ausstattung

CODE DU BIEN: 25002059



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

PRIX D'ACHAT: 775.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 177,96 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 319 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25002059
Surface habitable	ca. 177,96 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1972
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	775.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	196.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.10.2034	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## La propriété



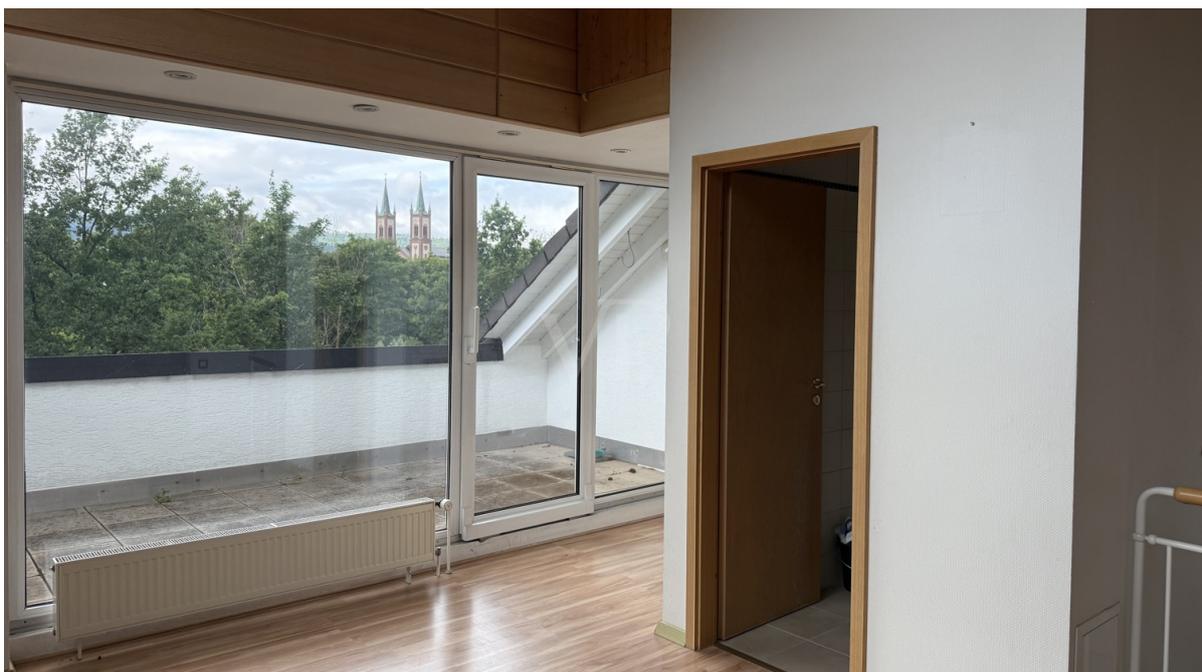
CODE DU BIEN: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## La propriété

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)

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)

CODE DU BIEN: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## La propriété



### 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)

**CODE DU BIEN: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf**

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein modernes Reiheneckhaus mit einer modernen Wohnfläche von 177 m<sup>2</sup> und einem Grundstück mit 319 m<sup>2</sup>. Diese Immobilie bietet viel Raum für eine Familie und überzeugt durch ihre praktische Aufteilung und hochwertige Ausstattung.

Die Immobilie verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter vier geräumige Schlafzimmer, die ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Zwei ansprechende Badezimmer sorgen für Komfort und Bequemlichkeit.

Der Wohnbereich des Hauses besticht durch einen offenen Kamin, der eine angenehme Atmosphäre schafft und zu gemütlichen Abenden einlädt. Eine Einbauküche ist ebenfalls vorhanden und bietet genügend Platz für kulinarische Kreationen. Die Küche ist funktional gestaltet und lässt keine Wünsche offen.

Der Essbereich ist großzügig gestaltet und geht nahtlos in den Wohnbereich über, was eine offene und einladende Raumatmosphäre schafft. Hier können Sie Familie und Freunde empfangen und gesellige Stunden verbringen.

Eine große Markise im Außenbereich ermöglicht es, die Dachterrasse auch an sonnigen Tagen optimal zu nutzen und bietet einen schönen Rückzugsort im Freien. Die zwei Garagen bieten ausreichend Stellplatz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Diese sind bequem erreichbar und runden das Angebot perfekt ab.

Für angenehme Wärme sorgt eine effiziente Zentralheizung, die das gesamte Haus beheizt. Die Ausstattung des Hauses entspricht einer normal hohen Standardqualität und wurde laufend gepflegt und instand gehalten.

CODE DU BIEN: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## Détails des commodités

- Einbauküche
- Markise
- zwei Garagen
- Offener Kamin

**CODE DU BIEN: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 196.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

CODE DU BIEN: 25002059 - 61350 Bad Homburg – Kirdorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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