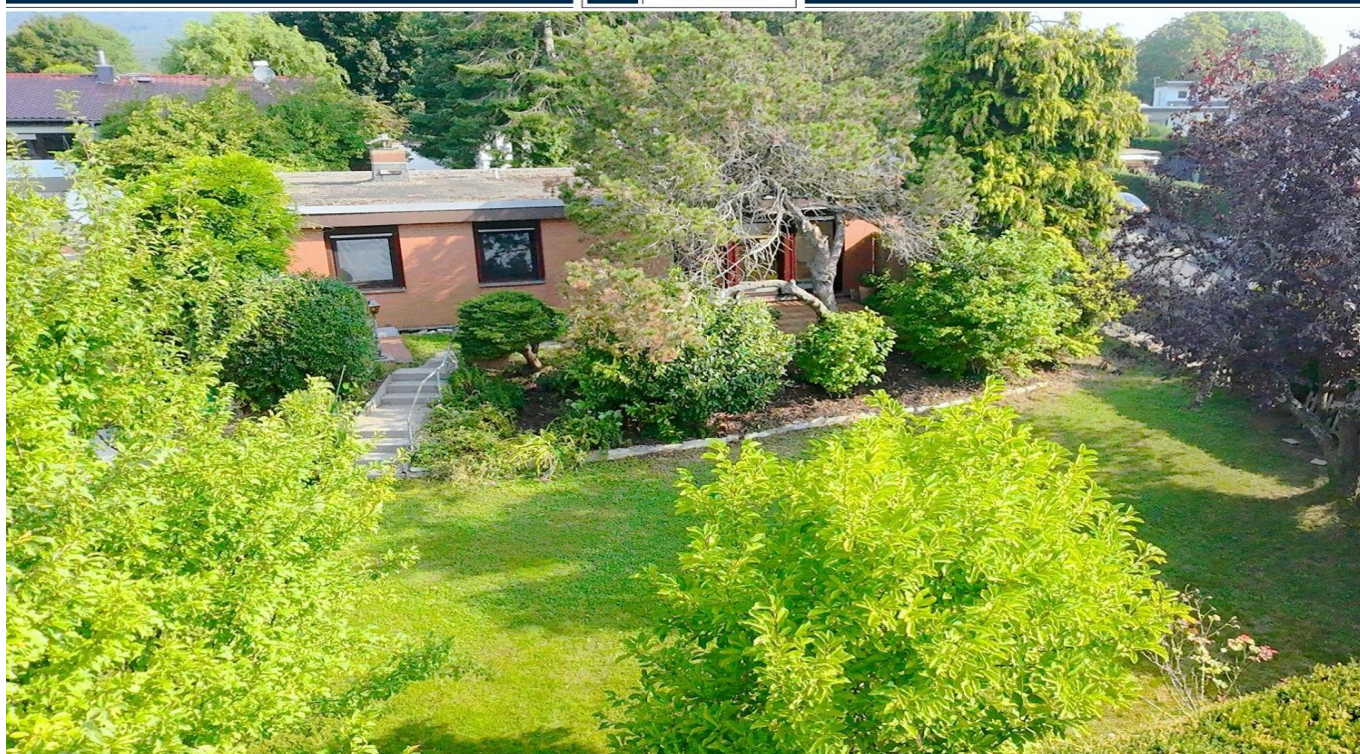


Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

VON POLL - BAD HOMBURG: Bungalow mit Potenzial und sonnigem Gartenparadies

Property ID: 25002076



PURCHASE PRICE: 795.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 171,88 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 647 m²

Property ID: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

At a glance

Property ID	25002076
Living Space	ca. 171,88 m ²
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1971
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	795.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Prefabricated components
Usable Space	ca. 61 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

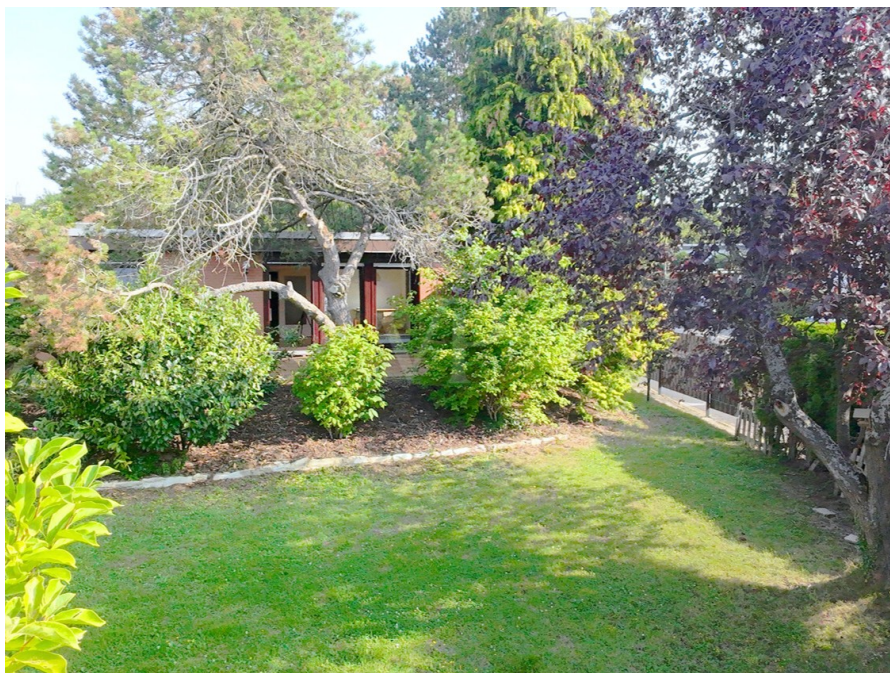
Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	09.08.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	259.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1971

Property ID: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

The property



Property ID: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

The property



Property ID: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

The property



Property ID: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

The property



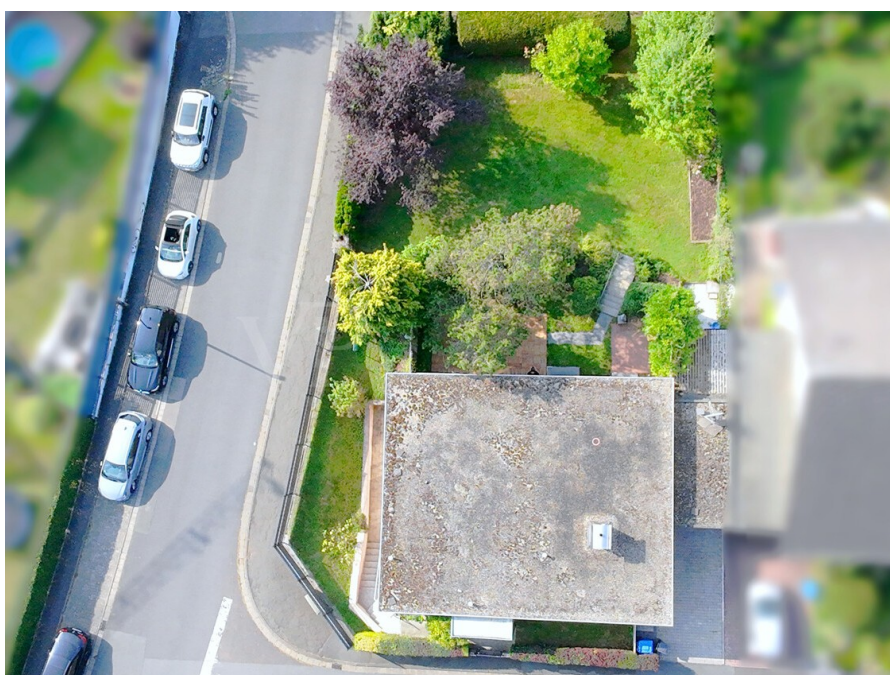
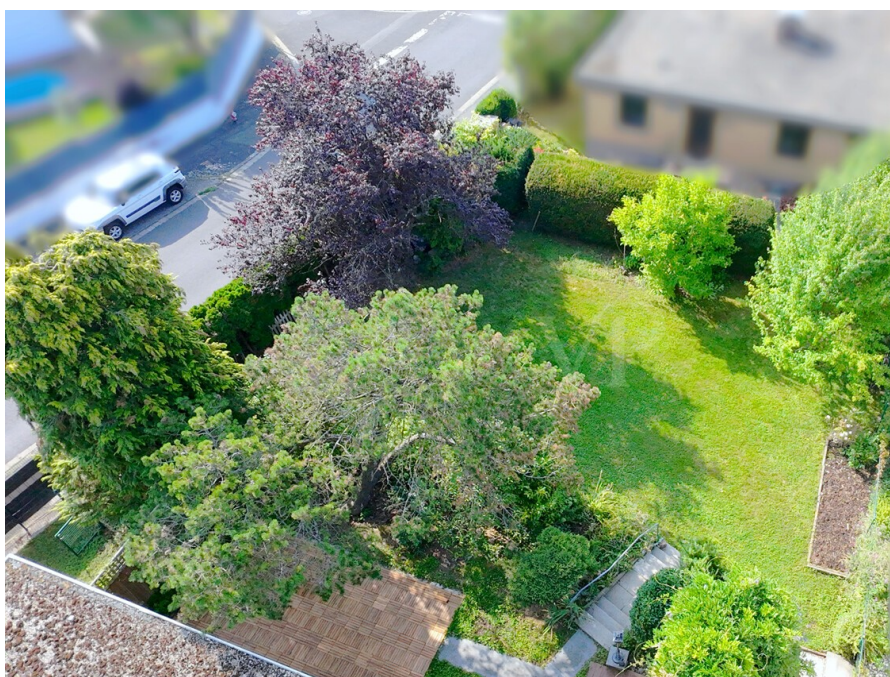
Property ID: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

The property



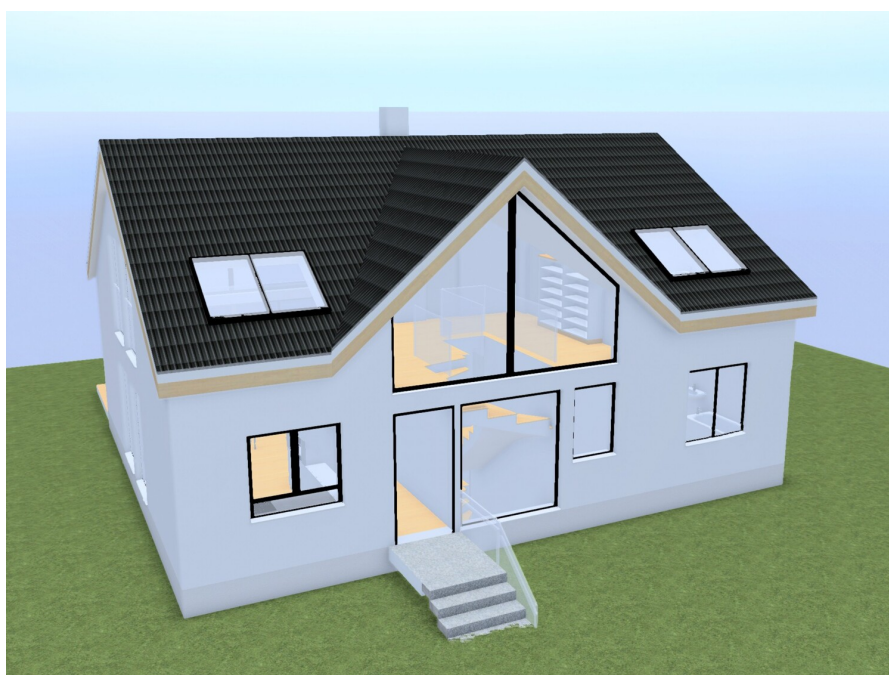
Property ID: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

The property



Property ID: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

The property



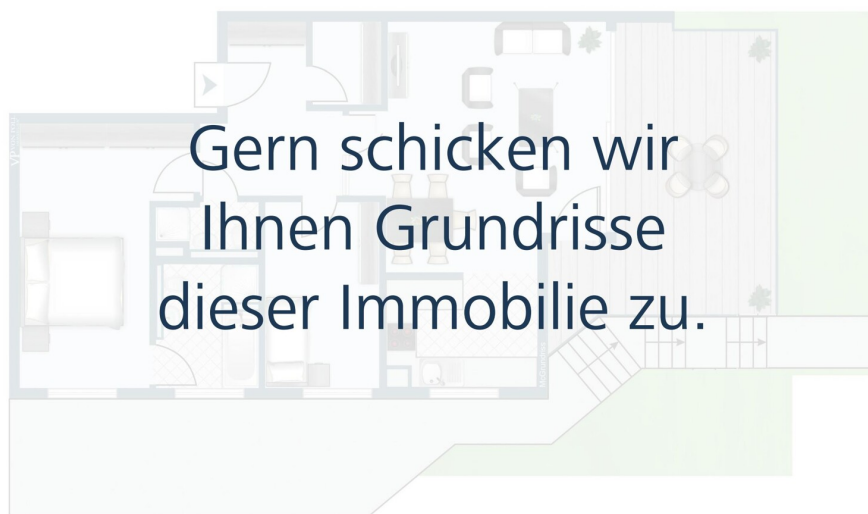
Property ID: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/bad-homburg

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Property ID: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

The property



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



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Property ID: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

A first impression

Dieses großzügige und eingewachsene Grundstück mit schönem Garten befindet sich in einer gefragten Wohnlage von Bad Homburg und bietet vielfältige Möglichkeiten.

Derzeit ist es mit einem freistehenden Einfamilienhaus in Bungalowbauweise (Baujahr 1971 – Fertighaus OKAL) mit Vollunterkellerung inklusive separatem Wohnbereich mit eigenem Eingang sowie Garage bebaut. Im Erdgeschoss befinden sich neben dem einladenden Dielenbereich ein großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche, drei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad, ein Gäste-WC sowie eine großflächige Südterrasse mit Blick in den schön bepflanzten Garten. Im Gartengeschoss stehen ein separater Wohnbereich mit eigenem Zugang, Küche, Tageslichtbad und Wohn-/Ess-/Schlafbereich sowie die üblichen Kellerräume zur Verfügung. Die Immobilie, die viel Raum für das familiäre Zusammenleben bietet, befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und gibt dadurch die Gelegenheit, individuelle Vorstellungen und Gestaltungswünsche umzusetzen. Es existiert bereits ein Sanierungsplan, der eine Orientierungshilfe für entsprechende Maßnahmen gibt.

Sollte eine Sanierung der Bestandsimmobilie nicht infrage kommen, lässt sich auch eine vom Bauamt bereits genehmigte Projektierung für einen modernen Neubau (Erd- und Obergeschoss) mit ca. 220 m² Wohnfläche nutzen. Dies bietet Flexibilität und Gestaltungsfreiheit für die zukünftige Nutzung. Hierfür würde das bestehende, trockene und massiv gebaute Gartengeschoss mit separatem Wohnbereich für die weitere Nutzung renoviert/saniert und die Erdgeschossesebene abgetragen werden. Anschließend würde ein Neubau aus Erd- und Obergeschoss errichtet.

Eine weitere, dritte Möglichkeit, das sonnige Grundstück zu nutzen, wäre, die Bestandsimmobilie abzutragen, um die Fläche anschließend nach eigenen Vorstellungen und Wünschen in Abstimmung mit dem Bauamt zu gestalten und neu zu bebauen.

Es gibt viele Möglichkeiten, um sich auf diesem besonderen Grundstück in ruhiger Wohnlage wohlfühlen und einen idealen Lebensraum für Familien und Paare mit entsprechendem Platzbedarf zu schaffen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von dem Potenzial und den Möglichkeiten, die Ihnen dieses Grundstück bietet. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Property ID: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Details of amenities

Neubauprojekt:

- genehmigtes Neubauvorhaben mit ca. 220 m² Wohnfläche, ca. 82 m² Nutzfläche sowie je nach Ausführung 6 bis 7 Zimmern und 3 Badezimmern
- die abgebildeten Grundrisse der Neubauprojektierung sind Gestaltungsvorschläge und entsprechend beispielhaft. Nichttragende Innenwände können versetzt werden.
- der im Grundriss des Obergeschosses abgebildete "Luftraum" kann auch als weiteres Zimmer ausgebaut werden - hierfür existiert bereits eine weitere Statik
- zwei zusätzlich genehmigte Parkplätze sind Bestandteil der Baugenehmigung

Bestandsimmobilie:

- eingewachsener Garten mit Südausrichtung
- Einbauküche
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Rollläden
- Parkett-, Laminat- und Fliesenböden
- Gäste-WC
- Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche
- Tageslichtduschbad
- großflächige Terrasse
- separater Wohnbereich mit eigenem Eingang im Gartengechoss
- massive Vollunterkellerung
- Gaszentralheizung
- Garage mit zusätzlichem Abstellraum
- Stellplatz im Freien

Property ID: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

All about the location

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, sowie ein 9- und 16-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.

Property ID: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 259.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25002076 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Kirdorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe

Tel.: +49 6172 - 680 980

E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com