

Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf - Hardtwald

VON POLL - BAD HOMBURG: Repräsentative Lage. Zeitlose Architektur. Diskreter Luxus.

Número de propiedad: 26002010



PRECIO DE COMPRA: 2.490.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 282 m² • HABITACIONES: 10 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.237 m²

**Número de propiedad: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf -
Hardtwald**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf - Hardtwald

De un vistazo

Número de propiedad	26002010
Superficie habitable	ca. 282 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	10
Dormitorios	3
Baños	3
Año de construcción	1960
Tipo de aparcamiento	3 x Garaje

Precio de compra	2.490.000 EUR
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 173 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf -
Hardtwald

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	03.09.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	282.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1960

Número de propiedad: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf -
Hardtwald

La propiedad



Número de propiedad: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf -
Hardtwald

La propiedad



Número de propiedad: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf -
Hardtwald

La propiedad



Número de propiedad: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf -
Hardtwald

La propiedad



Número de propiedad: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf -
Hardtwald

La propiedad



Número de propiedad: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf -
Hardtwald

La propiedad



**Número de propiedad: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf -
Hardtwald**

La propiedad



Número de propiedad: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf -
Hardtwald

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin: **T.: 06172 - 680 980**

www.von-poll.com/bad-homburg

Número de propiedad: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf -
Hardtwald

La propiedad



**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



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie
und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung: **T.: 06172 - 680 980**

www.von-poll.com/bad-homburg

Número de propiedad: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf -
Hardtwald

La propiedad

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



VON POLL
IMMOBILIEN



Auszeichnung
Stefan Koch

Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

**Número de propiedad: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf -
Hardtwald**

Una primera impresión

In exklusiver Hardtwald- Lage präsentiert sich diese reizvolle Residenz als klares Statement für anspruchsvolles Wohnen! Eingebettet in ein Grundstück mit viel Privatsphäre verbindet die Liegenschaft zeitlose Formensprache mit großzügigen Raumdimensionen und einem durchdachten Wohnkonzept auf drei Haus-Ebenen und zwei harmonisch ineinander übergehenden Gartenbereichen.

Der repräsentative Eingangsbereich eröffnet eine fließende Raumstruktur aus geräumigen Wohnzonen, geprägt von Großzügigkeit, Licht und Blickachsen. Bodentiefe Fenster in Südausrichtung schaffen eine helle, ruhige Atmosphäre und inszenieren den großartigen Ausblick in den Taunus. Ein offener Kamin sowie eine integrierte Hausbar setzen dezente Akzente und unterstreichen den anspruchsvollen Lifestyle dieser Immobilie. Der Essbereich bildet gemeinsam mit der angebundenen Küche und den Terrassen eine kommunikative Mitte. Innen- und Außenräume verschmelzen auf selbstverständliche Weise. Ein Außenkamin erweitert das Wohnerlebnis in den Abendstunden. Ein ruhig positioniertes Schlafzimmer mit Ankleide und Bad sowie zwei Zimmer für Homeoffices komplettieren den Wohnraum auf dieser Ebene. Der Außenbereich präsentiert sich als uneinsehbarer Gartenraum. Der parkartige Baumbestand, die klar gefassten Terrassenflächen und der eingebundene Außenpool ergänzen sich harmonisch. Nah am Außenpool ist eine Sauna mit Dusche in einem separaten Ruhebereich platziert, der Wellness und Entspannung ermöglicht.

Im Obergeschoss bieten zwei Wohn- oder Schlafräume sowie ein Bad Rückzugsmöglichkeiten. Die seitlichen Dachflächen eröffnen ein zusätzliches Potenzial für Stauraum. Eine mögliche Erweiterung der Wohnflächen im Obergeschoss wäre in Absprache mit dem Bauamt zu planen und eröffnet Käufern zusätzlich erhebliches Ausbaupotential.

Das Untergeschoss beherbergt ein eigenständiges Souterrain-Apartment mit Gartenbezug, Ankleide und Duschbad – ideal für Gäste, Au-pair oder Homeoffice. Ergänzt wird diese Ebene durch funktionale Technik- und Wirtschaftsräume sowie eine atmosphärische Kellerbar. Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei große Garagen zur Verfügung mit ausreichend Stellflächen für insgesamt drei PKWs, sowie Fahrräder oder ein Motorrad. Zwei Außenstellplätze vor den Garagen stehen für Gäste bereit. Ein praktischer Geräteraum wurde zur Lagerung von Gartenutensilien an die Garage angeschlossen.

Diese Residenz richtet sich an ein Klientel mit Sinn für Architektur und klare Gestaltung.

Die Ruhe und Privatsphäre bei dieser Villa in seltener Taunusblicklage, werden Sie begeistern! Gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Anwesen vor.

**Número de propiedad: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf -
Hardtwald**

Detalles de los servicios

- Parkett und Natursteinböden
- Innenkamin
- Außenkamin
- Partykeller
- Große überdachte Terrasse nach Süden
- Markise
- Angelegter, kaum einsehbarer Garten
- Außenpool mit beweglicher Überdachung
- Separater Wellnessraum mit Sauna, Dusche
- Geräumige Garage für einen PKW
- Abstellraum an der Garage für Gartengeräte
- Garage für zwei PKWs
- Zwei Außenstellplätze
- Dachböden als Stauflächen,
- Erhebliches Ausbaupotential (Obergeschoss, Gartengeschoss)
- Alarmanlage
- Einliegerbereich im Gartengeschoss mit ca. 33 m²

Número de propiedad: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf - Hardtwald

Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf -
Hardtwald**

Otros datos

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.

**Número de propiedad: 26002010 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Kirdorf -
Hardtwald**

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe

Tel.: +49 6172 - 680 980

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com