

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Bad Homburg - Kirdorf

**Frisch sanierte helle 2 Zimmerwohnung im 2.OG nah am Kirdorfer Feld**



Objekt-Nr. OM-391132

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **700 € + NK**

61350 Bad Homburg - Kirdorf  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1913	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	41,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	220 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	1.840 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das schöne alte Haus wurde 2025 saniert. Eine Luft-Wärmepumpe betreibt die neue Zentralheizung (alle Heizkörper erneuert). Warmwasser wird über Durchlauferhitzer bereitgestellt (nicht in den Nebenkosten enthalten). Charmanter Hof und Garten.

## Ausstattung

Die Wohnung ist gut geschnitten, hell und frisch saniert. Alle Zimmer sind vom Flur aus begehbar. Sie hat auch eine kleine Abstellkammer. Im Keller ist ein separater Waschmaschinenanschluss für die Wohnung. Es gibt über eine Klapptreppe in der Flurdecke den Zugang zum nicht beheizten Dachboden, der exklusiv von den Mietern des Dachgeschosses genutzt werden kann. Ein Glasfaseranschluss ist beantragt.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad

## Lage

Ruhige Einbahnstraße. In 3 Minuten ist man zu Fuß im Kirdorfer Feld mit seinen Streuobstwiesen und dem Natur- und Landschaftsschutzgebiet am Fuße des Taunus. In 2 Minuten Entfernung (um die Ecke) ist die Bushaltestelle der Linie 3 zum Kurhaus und dem S-Bahnhof Bad Homburg.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	134,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Haus mit der Wohnung im 2.OG



# Exposé - Galerie



Treppenhaus -> Wohnung



Wohnung -> Treppenhaus



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Küche



# Exposé - Galerie



Küche, Platz für Küchenzeile



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



# Exposé - Galerie



Bad



Bad, links Tür zur Kammer



Boden: Flur -> Küche

# Exposé - Galerie



Boden: Bad -> Flur



Boden: Treppenhaus -> Wohnung



# Exposé - Galerie



Treppe vom Flur zum Dachboden



Dachboden



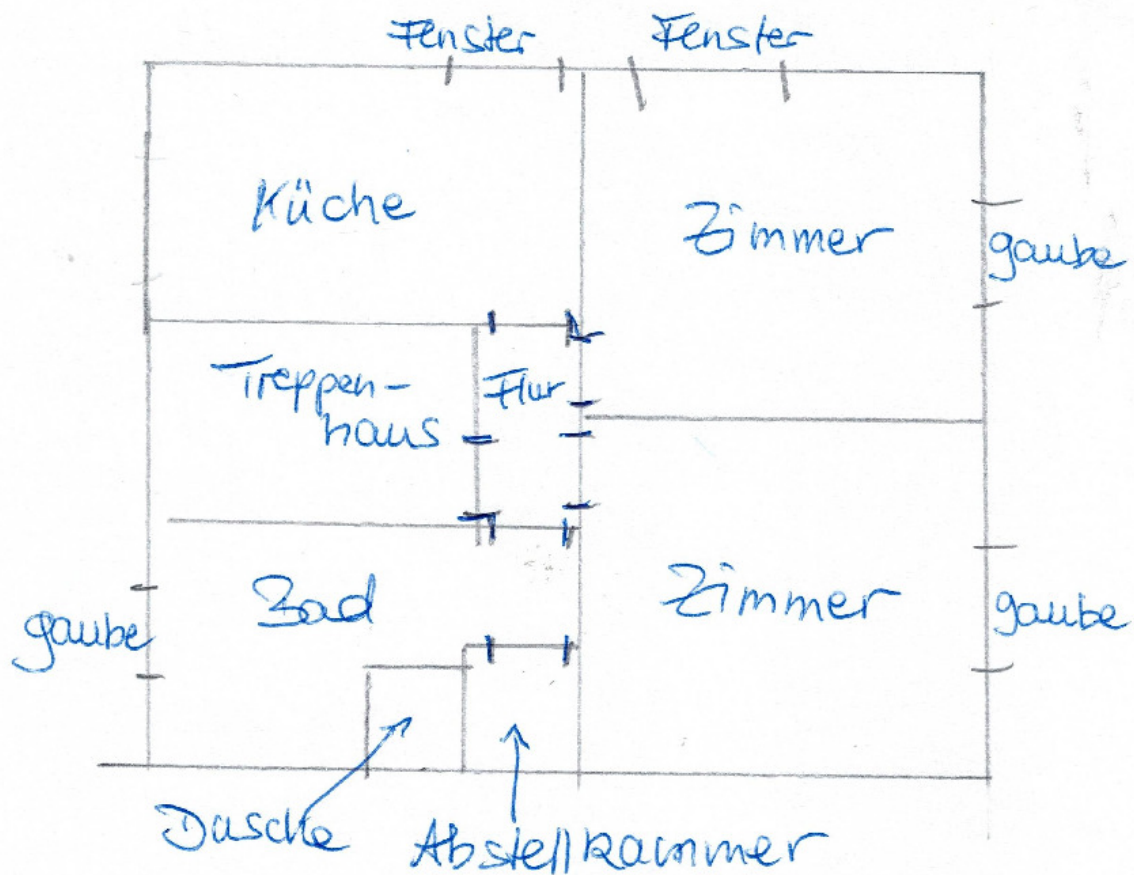
# Exposé - Galerie



Blick in den Garten aus Bad

# Exposé - Grundrisse

2.OG



# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé



**Exposé: 2-Zimmer-Wohnung, 2. OG in einem sanierten Altbau von 1913  
in Bad Homburg-Kirdorf.**

---

Fläche der Wohnung : ca. 41 m<sup>2</sup> (wg. der Dachschrägen; die Grundfläche ist größer)

Im 2.Obergeschoss (unter dem Dach)

Miete: Gesamt € 920, davon Kaltmiete /Monat: € 700, Nebenkosten ca.€ 220 inkl. Heizkosten und Kaltwasser, voraussichtlich Indexmiete

2 Monatsbruttomieten Kaution.

Erstbezug nach Kernsanierung. Die Wohnung ist ab sofort beziehbar.

Haus

- Endenergiebedarf des Gebäudes: 134,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a) gemäß Energiebedarfsausweis, Energieeffizienzklasse E
- Das Haus umfasst 3 Mietwohnungen (Erdgeschoss, 1. OG und 2. OG).
- Lage: ruhige Einbahnstraße, in 3 Minuten ist man zu Fuß im Kirdorfer Feld mit seinen Streuobstwiesen und dem Natur- und Landschaftsschutzgebiet am Fuße des Taunus.
- Glasfaseranschluss ist beantragt

Ausstattung

- 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Abstellkammer
- Heizung: Zentralheizung via Luft-Wasser-Wärmepumpe, Warmwasser via Durchlauferhitzer
- Tageslicht-Bad mit Dusche
- Separate Abstellkammer, zugänglich vom Bad
- Böden
  - Eichenparkettfußboden in den Wohnräumen und im Flur
  - Linoleum in der Küche und im Treppenhaus
  - Kacheln im Bad
- Eigener Kellerbereich
- In der Flurdecke führt eine Klapptreppe zum nicht beheizten Dachboden, der als weitere Abstellkammer nur von dieser Wohnung genutzt werden kann.
- Separater Wasch-Kellerraum mit Anschluss für die Mieter-Waschmaschine

ÖPNV

- Eine Bushaltestelle (Linie 3 fährt zu Kurhaus und Bahnhof) befindet sich in unmittelbarer Nähe
- S-Bahnhaltestelle Bad Homburg der S5 nach Friedrichsdorf und Ffm

## Dachgeschoss – Fotos



Zimmer 1 mit 2 Fenstern



Zimmer 2 mit einem Fenster



Zimmer 1



Küche, vormontierte Anschlüsse für Küchenzeile



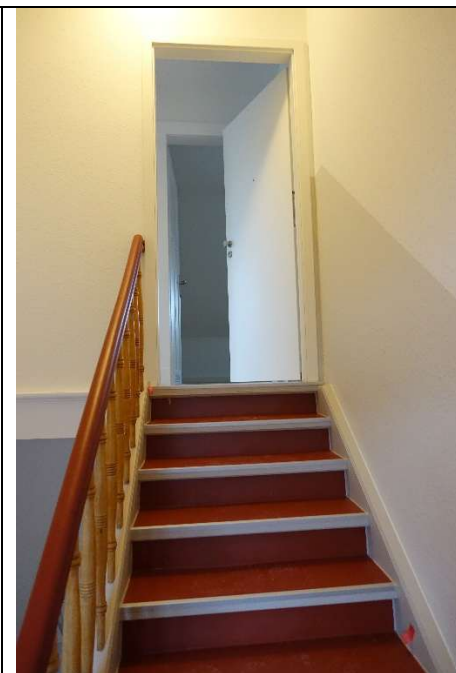
Bad



Bad



Bad mit Blick auf die Abstellkammer links



Wohnungseingang

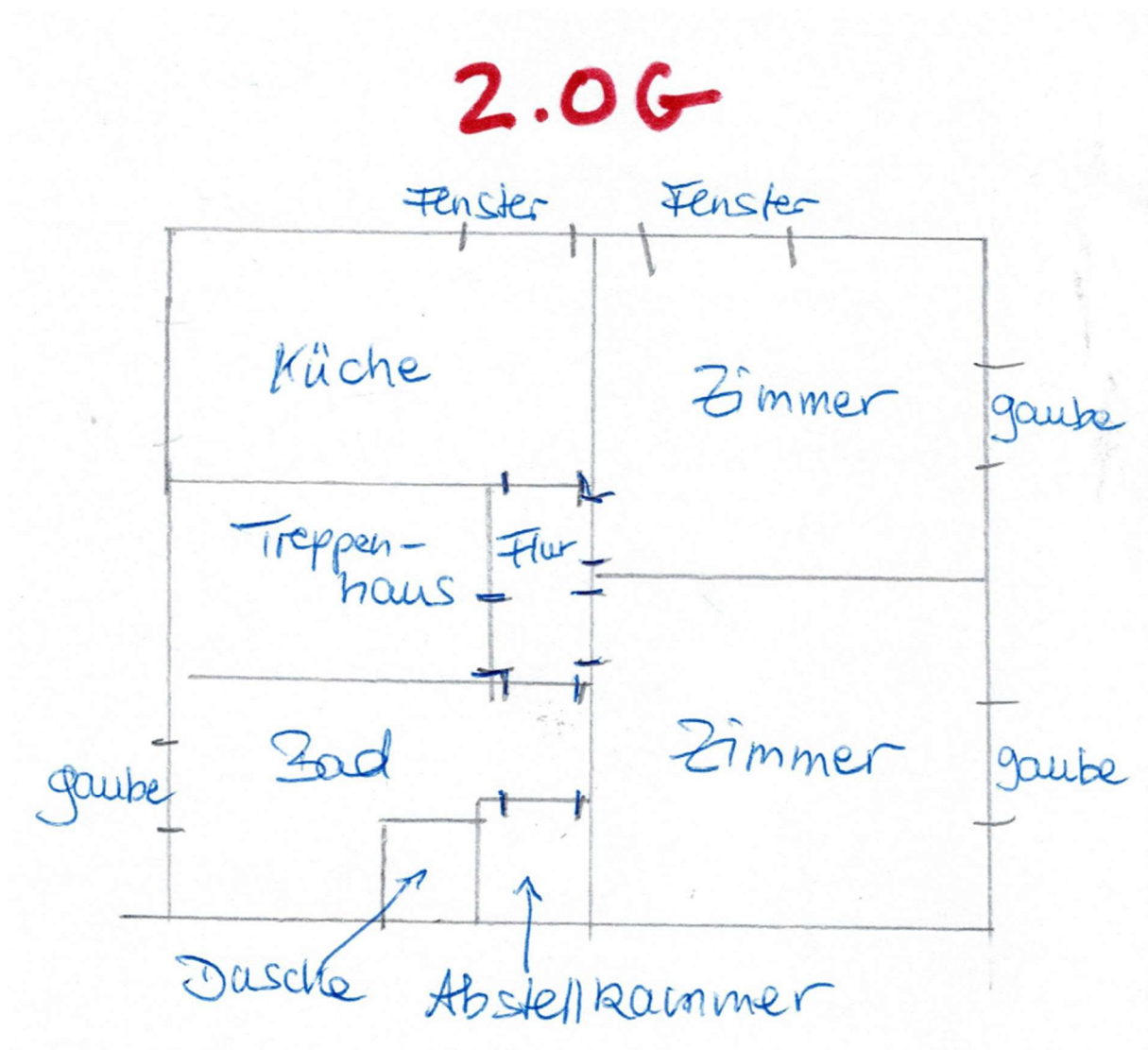




Haus mit der Wohnung im 2. Stock



Teil von Hof und Garten, im Hintergrund Kirdorfer Feld und Taunus



Grundriss ohne Markierung der Dachschrägen