

Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

# VON POLL - BAD HOMBURG: Ihr Refugium am See - großzügig, privat und einzigartig

*CODICE OGGETTO: 25002020*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.877.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 251 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.010 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25002020 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25002020 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen**

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25002020                             |
| Superficie netta    | ca. 251 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| DISPONIBILE DAL     | 03.06.2025                           |
| Vani                | 7                                    |
| Camere da letto     | 5                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 1980                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 1.877.000 EUR                                                             |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2019                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Necessita ristrutturazione                                                |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 208 m²                                                                |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Balcone                           |

CODICE OGGETTO: 25002020 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Gas         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 03.06.2035  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 67.00 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1980                                |

CODICE OGGETTO: 25002020 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002020 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002020 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002020 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002020 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002020 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002020 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002020 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002020 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## La proprietà



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)

CODICE OGGETTO: 25002020 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## La proprietà

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



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)

CODICE OGGETTO: 25002020 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## La proprietà



### 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)

**CODICE OGGETTO: 25002020 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen**

## Una prima impressione

In ruhiger, familienfreundlicher Lage direkt am See (altes Schwimmbad) und in Sichtweite des Gestüts Erlenhof, nur wenige Hundert Meter vom Waldrand entfernt, befindet sich dieses großzügige Einfamilienhaus. Das beschriebene Immobilienangebot besteht aus einem bebauten Grundstück mit Haus (499 m<sup>2</sup> groß, Kaufpreis 1.380.000 €) sowie einem unbebauten, direkt angrenzenden und noch zu vermessenden Teilgrundstück (ca. 510 m<sup>2</sup> groß, Kaufpreis 497.000 €). Das Raumkonzept beeindruckt mit hellen großzügigen Wohn- und Schlafräumen, wie auch nützlichen Zubehörräumen. Rund 200m<sup>2</sup> Wohnfläche plus reichlich Nutzfläche bieten viel Platz für Familien mit Kindern. Mit insgesamt 7 Zimmern, davon 4 Schlafzimmer, sowie 3 Badezimmern und einem Gäste-WC auf jeder Etage ist ausreichend Raum für individuelles Wohnen vorhanden. Die Immobilie wurde in Massivbauweise mit zusätzlicher Außendämmung errichtet und zeugt von einer sehr guten Bauqualität, die seinerzeit von einem Bauingenieur zukunftsweisend umgesetzt wurde. Die hellen Innenräume und die großzügige Raumaufteilung erlauben eine flexible Nutzung der Wohnfläche. Eine Besonderheit stellt das ausbaufähige Dachstudio als wohnlich ausgebaute Nutzfläche dar, das zusätzlichen Gestaltungsspielraum bietet (Leitungen für Heizkörper wurden bereits bis ins Dachgeschoss gelegt). Die Ausstattung des Hauses umfasst eine wassergeführte Fußbodenheizung, die sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss verlegt ist und für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Der Heizkessel wurde 2014 erneuert, und die 3-fach-verglasten Fenster mit Rollläden tragen ebenfalls zur Energieeffizienz bei. Eine Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmetauscher optimiert zusätzlich das Raumklima. Ein Fassadenanstrich wurde im Jahr 2019 durchgeführt und allgemein präsentiert sich die Immobilie in einem gut gepflegten Zustand. Ein Glasfaseranschluss wurde bereits beantragt, um modernste Kommunikationstechnik zu gewährleisten. Das Haus befindet sich nach Auszug der Eigentümer nunmehr in einem renovierungs-/modernisierungsbedürftigen Zustand, was dem zukünftigen Besitzer jedoch die Gelegenheit bietet, es nach seinen individuellen Vorstellungen zu gestalten. Es gibt viel Potenzial für weitere Anpassungen und persönliche Aufwertungen. Der große Gartenbereich mit Blick auf den See lädt zum Verweilen ein. Die geräumige Garage bietet auch großen SUV-Modellen Platz und enthält weiteren Stauraum auf dem Dachboden sowie direkten Zugang zum Garten. Zusätzlich stehen 2-3 Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Besonders für Familien mit Kindern ist die ruhige Lage von Vorteil, da sie unbeschwert im Freien spielen können. Läufer, Radfahrer, Spaziergänger und Hundehalter finden ideale Voraussetzungen, weil man in nur 5-10 Gehminuten an den Waldrand des Naturparks Hochtaunus gelangt. Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit, ein Haus mit viel Potenzial in gefragter Lage zu erwerben. Für Interessenten, die auf der Suche nach einem Projekt sind, um ein

Eigenheim nach ihren Wünschen zu gestalten, bietet dieses Haus ideale Voraussetzungen. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung, um sich selbst ein Bild von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie zu machen.

**CODICE OGGETTO: 25002020 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen**

## Dettagli dei servizi

- Massivbauweise mit Außendämmung
- Gäste-WCs in EG, OG und UG
- Fußbodenheizung in Erdgeschoss und Obergeschoss
- 3-fach-verglaste Fenster mit Rollläden (teilweise elektrisch)
- Geräumiger belüfteter Vorratsraum neben der Küche
- Küchenanschluss im Dachgeschoss
- Hobby-/Gästebereich mit Tageslicht und Heizkörper im UG (Einbau einer Wendeltreppe ins

Wohnzimmer EG wäre möglich)

- Ausbaufähiges Dachstudio (als wohnlich ausgebaute Nutzfläche)
- Gas-Heizung aus 2014 / Fassadenanstrich 2019
- Balkon mit Blick auf den See / Gartenterrasse
- Glasfaseranschluss ist bis ins Haus gelegt
- Große Garage mit Dachboden und direktem Zugang in den Garten
- Weitere Stellplätze für 2-3 PKW

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben beträgt die Käuferprovision für das bebaute Grundstück mit Haus (499 m<sup>2</sup> groß, Kaufpreis 1.380.000 €) 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises, und für das unbebaute Teilgrundstück (ca. 510 m<sup>2</sup> groß, Kaufpreis 497.000 €) 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.

**CODICE OGGETTO: 25002020 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen**

## Tutto sulla posizione

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. Den weitläufigen, schön angelegten Kurpark, eine große Auswahl an Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sowie die Nahverkehrsstationen erreicht man fußläufig in wenigen Minuten. 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. 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.

**CODICE OGGETTO: 25002020 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 67.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

CODICE OGGETTO: 25002020 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Stefan Koch

---

Louisenstraße 148c Bad Homburg  
E-Mail: [bad.homburg@von-poll.com](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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