

Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

# VON POLL - BAD HOMBURG: Großzügiger Bungalow mit Einliegerwohnung, parkähnlichem Garten und Garage

Número da propriedade: 25002055



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

PREÇO DE COMPRA: 2.300.000 EUR • ÁREA: ca. 232 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 1.316 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25002055 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25002055 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25002055                                             |
| Área                   | ca. 232 m²                                           |
| Forma do telhado       | Telhado de quadril                                   |
| Quartos                | 7                                                    |
| Quartos                | 5                                                    |
| Casas de banho         | 2                                                    |
| Ano de construção      | 1967                                                 |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

|                             |                                                                                             |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 2.300.000 EUR                                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                                  |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                   |
| Modernização / Reciclagem   | 2023                                                                                        |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                                      |
| Área útil                   | ca. 126 m²                                                                                  |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

Número da propriedade: 25002055 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Óleo                | Procura final de energia                                 | 205.40 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 14.05.2035          | Classificação energética                                 | G                        |
| Aquecimento                       | Petróleo            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1967                     |



Número da propriedade: 25002055 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25002055 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25002055 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25002055 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25002055 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25002055 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25002055 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25002055 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25002055 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25002055 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25002055 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25002055 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## O imóvel





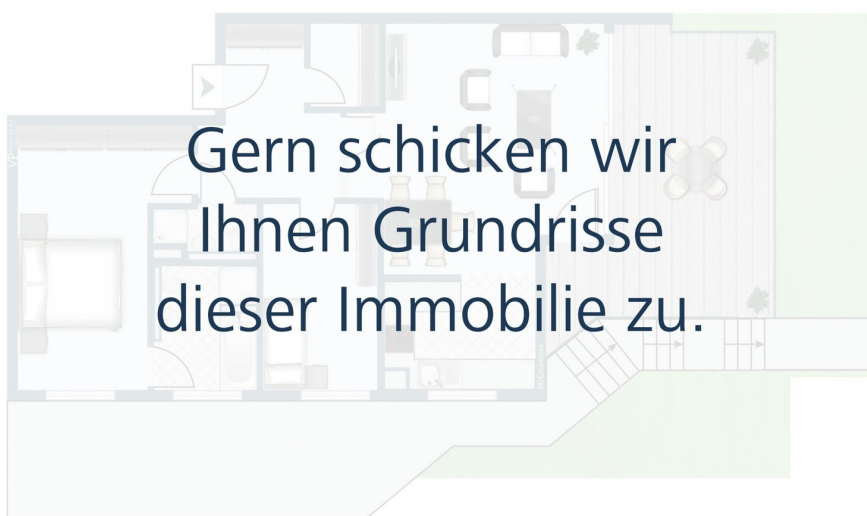
Número da propriedade: 25002055 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

Número da propriedade: 25002055 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
BERT & CO. 2023

Top-Makler Bad Homburg

★★★★★

Höchstnote für  
von Poll Immobilien

IM TEST: 5.180 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

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



Número da propriedade: 25002055 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Uma primeira impressão

In ruhiger, naturnaher Wohnlage von Dornholzhausen – einem der begehrtesten Ortsteile der Kurstadt Bad Homburg v. d. Höhe – erwartet Sie dieses frei stehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf einem beeindruckenden Grundstück von über 1.300m². Ob als Familiendomizil, Mehrgenerationenlösung oder stilvolles Refugium mit viel Platz: Diese Immobilie überzeugt durch ihre Großzügigkeit, Flexibilität und das einmalige Wohnumfeld.

Raum für Leben – innen wie außen

Der gleichermaßen stilvolle und großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses: Ein gemütlicher Kamin schafft hier eine warme Atmosphäre, während große Fensterflächen den Blick in den liebevoll nach englischem Vorbild angelegten, eingewachsenen Garten freigeben. Die angrenzende Küche mit Vorratskammer ist funktional ausgestattet, bietet aber ebenso die Möglichkeit einer Erweiterung und Integration in den Essbereich. Sowohl der einladende Eingangsbereich des Hauses als auch der Treppenbereich sind mit hochwertigem Marmor ausgelegt und veredeln damit jede Einrichtung. Auf dieser Wohnebene stehen neben dem Wohnbereich vier weitere Zimmer für unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Zwei davon verfügen über einen Zugang zum Balkon mit Blick ins Grüne. Ein großzügiges Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein separates WC, diverse Einbauschränke und ein Gäste-WC runden den Wohnbereich sehr gut ab.

Die großflächige, teilüberdachte Terrasse mit Markise lädt zum Entspannen im Freien ein – ganztägig sonnig dank Südwest-Ausrichtung. Der weitläufige, parkähnlich angelegte Garten nach englischem Vorbild mit Gartenhaus sowie diskret integrierte Aufenthaltszonen bieten höchste Lebensqualität. Hier genießen Sie Ruhe, Privatsphäre und die umliegende Natur.

Im Souterrain des Hauses befindet sich ein weiterer Wohnbereich, der aus einem Wohn- und einem Schlafzimmer, einem Raum für eine Küche sowie einem Tageslicht-Duschbad besteht. Aufgrund seines eigenen Zugangs kann dieser Bereich auch als Einliegerwohnung genutzt werden und bietet sich somit ideal als Gäste- oder Au-pair-Bereich oder als Homeoffice an.

Der Grundriss bietet Ihnen viel Gestaltungsspielraum und eignet sich perfekt für individuelle Wohnkonzepte.

Eine Immobilie mit Charakter, Substanz und Zukunft.

Dieses Haus besticht durch ein seltenes Zusammenspiel aus Lage, Größe, Potenzial und Charme – ob für Familien, Freiberufler oder Ruhesuchende. Der sehr gepflegte Zustand, der flexible Grundriss und das große Grundstück mit seinem parkähnlich angelegten Garten machen dieses Anwesen zu einer echten Gelegenheit in Bad Homburg-Dornholzhausen.



Número da propriedade: 25002055 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Detalhes do equipamento

- Einbauküche
- Kamin (für gelegentliche Nutzung)
- 2-fach verglaste Holzfenster mit Rollläden
- Marmor-, Parkett-, Fliesen- und Teppichböden
- 2 Tageslichtbäder mit Wanne und Duschen
- Gäste-WC
- Ankleide
- Einbauschränke
- Balkon und große, teilüberdachte Terrasse
- Markise
- Sauna mit Dusche und Gartenzugang
- Hobbyraum
- Öl-Zentralheizung (BJ 2023)
- Satellitenschüssel
- Gartenhaus
- Garten
- Garage mit elektrischem Torantrieb
- PKW-Stellplatz
- Mobiliar kann bei Interesse teilweise übernommen werden

Número da propriedade: 25002055 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Tudo sobre a localização

Natur und Stadtnähe in perfekter Balance.

Der nordwestlichste Bad Homburger Stadtteil Dornholzhausen bietet ein familienfreundliches und naturnahes Wohnumfeld. Er liegt unmittelbar am Taunusrand und dem beliebten Herzberg sowie dem sehr nahe gelegenen, renommierten Golfclub Bad Homburg. Umgeben von Feldern, Wiesen und Wäldern beginnen zahlreiche Freizeitmöglichkeiten direkt vor Ihrer Tür. So lädt beispielsweise auch ein Spaziergang zum Römerkastell Saalburg ein. Gleichzeitig erreichen Sie fußläufig Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und das sehr gut ausgebaute Bad Homburger Stadtbusliniennetz. Die Anbindung über die Bundesstraße B 456 an die Autobahnen A661 und A5 ermöglicht schnelle Verbindungen nach Frankfurt, zum Flughafen und ins gesamte Rhein-Main-Gebiet.

Bad Homburg liegt landschaftlich attraktiv und reizvoll am Fuße des Taunus und gehört zweifelsfrei zu den beliebtesten und gefragtesten 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.



Número da propriedade: 25002055 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 205.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Número da propriedade: 25002055 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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