Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

VON POLL - BAD HOMBURG: Ihr Traumhaus am See

CODICE OGGETTO: 25002020a

PREZZO D'ACQUISTO: 1.380.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 251 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 499 m²

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

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25002020a
Superficie netta	ca. 251 m²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	01.10.2025
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.380.000 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: 25002020a - 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: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

La proprietà

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

La proprietà

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

La proprietà

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

La proprietà

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

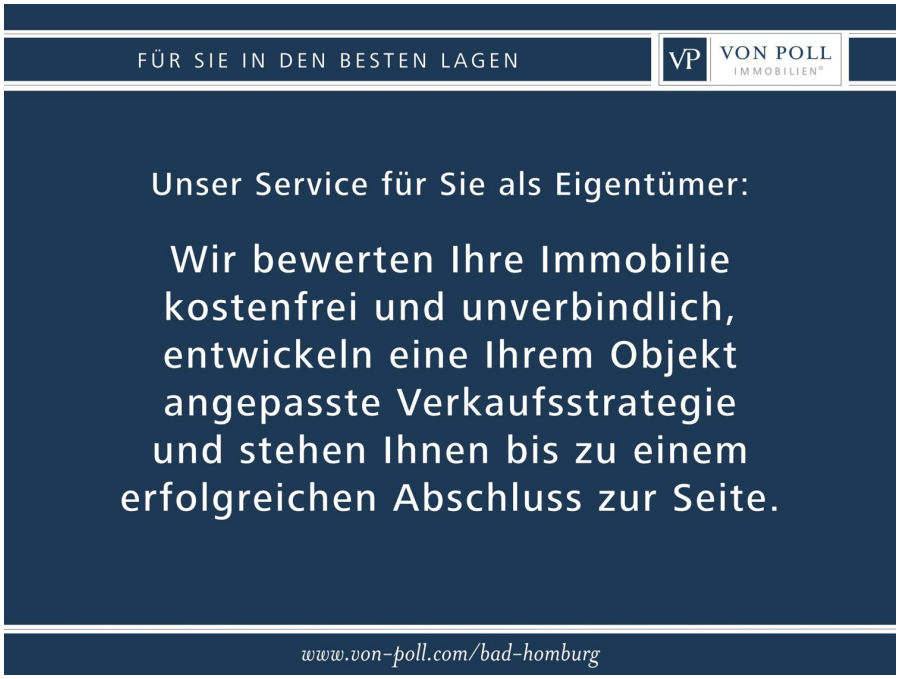
La proprietà

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

La proprietà

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

La proprietà



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

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25002020a - 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 Raumkonzept beeindruckt mit hellen großzügigen Wohn- und Schlafräumen, wie auch nützlichen Zubehörräumen. Rund 200m² 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 10cm-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 2025 gewartet, 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 ist bereits ins Haus gelegt worden, 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 Gartenbereich mit Blick auf den See lädt zum Verweilen ein. Die große Garage bietet auch großen SUV-Modellen Platz und enthält weiteren Stauraum auf dem Dachboden sowie direkten Zugang zum Garten. Zusätzlich stehen 2 bis 3 Pkw-Stellplätze zur Verfügung.
Besonders für Familien mit Kindern ist die ruhige Lage von Vorteil, denn hier können die

Kinder unbeschwert im Freien spielen. Läufer, Radfahrer, Spaziergänger und Hundehalter finden ideale Voraussetzungen, da man in nur 5-10 Gehminuten an den Waldrand des Naturparks Hochtaunus gelangt. Die Infrastruktur der Umgebung ergänzt das Angebot: Der Garten lässt sich durch Zukauf eines weiteren Flurstücks (Gartenland) mit Zugang zum See vergrößern.

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. Die Stadt Bad Homburg engagiert sich aktuell stark bei den erneuerbaren Energien und berät sowie fördert verschiedene Energiesparmaßnahmen. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung, um sich selbst ein Bild von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie zu machen.

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

Dettagli dei servizi

- Massivbauweise mit 10cm Außendämmung sowie Zwischensparrendämmung
- 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 1. Obergeschoss
- Hobby-/Gästebereich mit Tageslicht und Heizkörper im UG (Einbau einer Wendeltreppe ins Wohnzimmer EG wäre möglich)
- ausbaufähiges Dachstudio (als wohnlich ausgebaute Nutzfläche)
- Fassadenanstrich 2019
- Gas-Heizung aus 2014
- 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

CODICE OGGETTO: 25002020a - 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: 25002020a - 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: 25002020a - 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, 61348 Bad Homburg vor der Höhe
Tel.: +49 6172 - 680 980
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com