Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

VON POLL - BAD HOMBURG: Energieeffizientes Premium-Anwesen (A+) in repräsentativer Villenlage

Objektnummer: 25002028

WOHNFLÄCHE: ca. 533 m² • **ZIMMER:** 12 • **GRUNDSTÜCK:** 1.530 m²

Objektnummer: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	25002028
Wohnfläche	ca. 533 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	12
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	2011
Stellplatz	3 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 197 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	11.02.2035
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	11.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

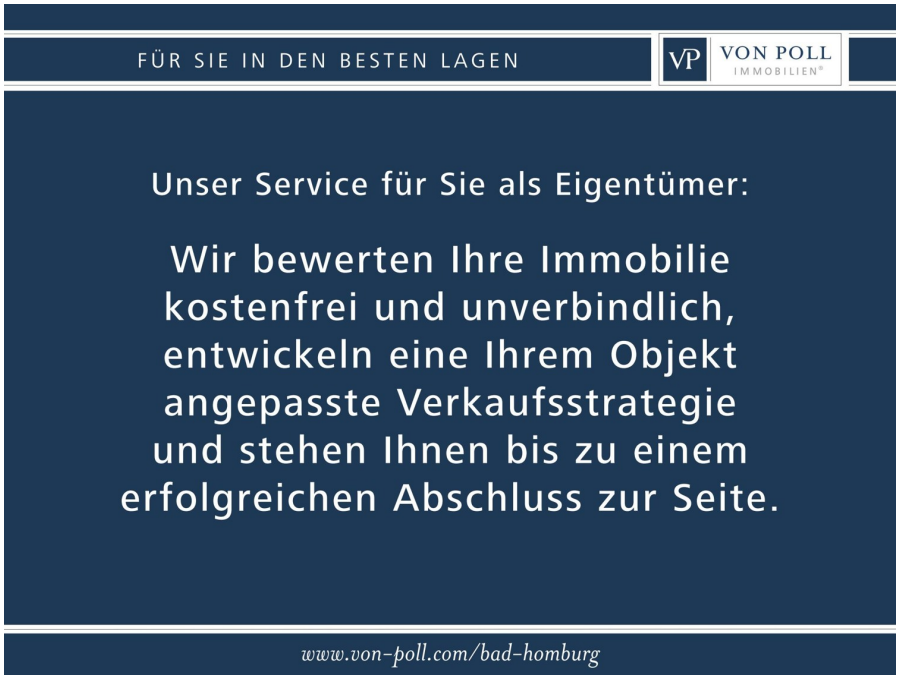
Die Immobilie

Objektnummer: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

Die Immobilie

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

Shop Oberursel
Holzweg 7 | 61440 Oberursel
oberursel@von-poll.com

VON POLL IMMOBILIEN

Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

Ein erster Eindruck

In repräsentativer Wohnlage von Bad Homburg befindet sich diese moderne Villa mit Pool, parkartigem Garten und zwei Einliegerbereichen, im Erdgeschoss und im Untergeschoss. Genießen Sie luxuriöses Wohnen in naturnaher Umgebung und profitieren Sie gleichzeitig von einer guten Infrastruktur. Nur wenige Gehminuten entfernt liegt die Grundschule, ein Kindergarten und diverse Einkaufsmöglichkeiten. Durch die gute Anbindung an die Autobahn sind Sie in ca. 25 Minuten in der Frankfurter Stadtmitte oder am Flughafen.

Edle Naturmaterialien und modernste Haustechnik (zwei Wärmepumpen, Photovoltaik, Solar, Erdwärme, Energieeffizienz A+) bilden in dieser eindrucksvollen neuwertigen Luxusvilla eine perfekte Symbiose. Freuen Sie sich auf ein komfortables Zuhause, ausgestattet mit außergewöhnlichen Details: geöltes Vollholzparkett, großformatige Feinsteinzeug-Fliesen, überhohe Türen, bodentiefe Glaselemente und hochglanzpolierter Stahl, um einige zu nennen. Nach den Prinzipien des Feng Shui eingesetzt, bewirken sie in allen Bereichen eine harmonische Atmosphäre. Dazu tragen auch die Wandverkleidungen aus handgemeißeltem Naturstein bei, die mit LED-Farbwechseln in Szene gesetzt werden.

Um ein hohes Maß an Privatsphäre zu garantieren, wurde das gesamte Anwesen mit immergrünen Hecken gesäumt. Eine repräsentative Auffahrt geleitet Sie zum Eingang des Hauses, das nach Süd-Westen ausgerichtet ist. Ihren PKW parken Sie im Carport direkt am Haus. Im vollunterkellerten Carport ist Platz für Gartengeräte und Fahrräder. Ein weiter Außenstellplatz ist vorhanden.

Die beeindruckende Eingangshalle empfängt Sie mit einer ca. 6 m hohen Glasfront. Die in die Wand eingelassene Treppe ins Obergeschoss wirkt vor der beleuchten Natursteinwand fast frei schwebend. Für Ihre Garderobe stehen hochwertige Schreinereinbauten zur Verfügung. Das Gäste-WC liegt im Anschluss.

Der Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Kamin werden zum Mittelpunkt und Treffpunkt der Familie werden. Auch hier sorgen deckenhohe Schrankeinbauten für Komfort und klare Raumgestaltung. Bodentiefe Fensterfronten lassen allseits Licht herein und bieten einen unvergleichlichen Blick und bodenebenen Austritt in den Garten. Ein Quellstein vor der Terrasse und die parkartige Gestaltung mit ausgesuchten Solitärbäumen laden zum Aufenthalt im Freien ein. Die elegante Küche verbindet sich mit dem Essbereich durch eine Kücheninsel. Seitlich davon sind in der erweiterten Küche

noch mehr Stauraum und Geräte vorhanden.

Von der Eingangshalle gelangen Sie zur Bibliothek/ Arbeitszimmer sowie zum Einliegerbereich. Dieser kann als Gästebereich/ Homeoffice mit separatem Zugang, Diele und WC vorgesehen werden.

Ein außergewöhnlich luxuriöser SPA-Bereich schließt sich an: Indoor-Schwimmbad mit LED-Beleuchtung und dynamischen Farbwechseln, Gegenstromanlage, Sprudelfunktion in der Beckenmitte, Massagedüsen, eingebaute Lautsprecher, Sauna, Dampfdusche mit Sole-Anlage und einem Floating-Tank im angrenzenden Bad.

Im Obergeschoss, an einer Galerie, liegen 3 Zimmer (Kinder/ Arbeiten) an einem Flur, ein geräumiges elegantes Bad mit Dusche sowie ein separates WC. Von jedem Zimmer kann der umlaufende Balkon mit großer Dachterrasse betreten werden. Der Elternbereich gliedert sich in Ankleide, Schlafzimmer und Bad ensuite.

Das Untergeschoss ist wohnlich ausgebaut mit einem zweiten Einliegerbereich (ca. 80m² und separater Eingang). Dazu zählt ein geräumiger Schlafraum, ein Tageslicht-Duschbad, eine Pantry sowie ein Wohnbereich, der als Heimkino genutzt wird. Weitere Räume für Fitness, Weinkeller, Hauswirtschaft, Technik und Stauflächen komplettieren das Raumangebot.

Zur weiteren Nutzung steht ein wohnlich ausgebautes Dachstudio zur Verfügung.

Lernen Sie Ihr neues Zuhause bald kennen! Vor Besichtigungen bitten wir um einen entsprechenden Bonitätsnachweis.

Objektnummer: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

Ausstattung und Details

Exklusives Wohndesign, EG und OG
• Eingangshalle: ca. 6 m hohe Glasfront, freischwebende Treppe mit Empore
• Ca. 3 m hohe Eingangstür
• Ca. 2.80 m hohe Decken, in allen Geschossen (auch UG)
• Ca. 2.800 m³ Gesamtkubatur/ ca. 1.000 m² überbaute Fläche
• Bodentiefe Fenster: EG und OG, mit bodengleichem Austritt
• OG: umlaufender Balkon
• Handgemeißelte Natursteinwände, integrierte LED Beleuchtung, über Gira-System
• Raumkonzept nach Feng Shui, regelmäßige energetische Überarbeitung
• Schreinergefertigte Schrankeinbauten in höchster Qualität
• Maßgefertigte überhohe Türen
• Bäder mit maßgefertigten Unterschränken und Spiegeln
• Terrassen und Balkone: Granitfliesen, Bangkirai-Dielen
• Geländer, Vordächer, Türen aus Glas kombiniert mit hochglanzpoliertem Stahl
• Elektrisches Sonnensegel und Markise für Terrassen im EG
• Materialien: Geöltes Vollholzparkett in geweißter Eiche, Feinsteinzeug-Platten
• Energie Ausweis: Klasse A+
• Dreifach-Verglasung für optimale Dämmung
• Vier Bäder und eine Gästetoilette mit exklusiver Ausstattung
• Einliegerwohnung EG: Separater Zugang, eigene Zuwegung und Klingel
Wellnessbereich der Extraklasse im EG
• Indoor-Schwimmbad mit modernster Ausstattung, mit Überlaufrinnen
• LED-Beleuchtung im Wasser mit dynamischem Farbwechsel
• Quadratische LED-Beleuchtung an der Decke mit Farbwechsel-Funktion
• Gegenstromanlage für sportliche Schwimmeinheiten
• Sprudelfunktion in der Mitte des Beckens
• Vier Massagedüsen an der Wand auf unterschiedlichen Höhen
• Eingebaute Lautsprecher, über das zentrale Sonos-Musiksystem steuerbar
• Hochwertige Sauna, Klafs, mit integrierten Lautsprechern
• Dampfdusche mit Sole-Anlage
• Floating-Tank in separatem Raum mit handgemeißelten Natursteinwänden
Dachstudio

• Wohnlich ausgebautes Studio mit einem fantastischem Ausblick
Einliegerbereich im UG
• Einliegerwohnung im UG: Wohnen, Schlafen, Küche mit Pantry, Duschbad mit

Tageslicht
• Heimkino mit Beamer und Soundsystem
Kellerbereiche und Funktionalität im UG
• Wein- und Getränkekeller mit Platz für Kühlschränke
• Hauswirtschaftsraum: Mit Einbaumobiliar und integriertem Wäscheabwurf
• Fitnessraum: Mit zwei Fenstern, TV und Sonos-Musiksystem

Technik
• Energieeffizienz A+: Photovoltaik- und Solaranlage
• Zwei separate Wärmepumpen (Haus und Schwimmbad)
• Erdwärmebohrung mit Kapillarmatten zur Regeneration, (niedrige Heizkosten)
• Gira Haustechnik, zentrale Steuerung von Heizung, Beleuchtung, Lüftung, Jalousien
• Zwei Lüftungsanlagen für die Wohnräume (EG/ OG und Dach)
• Dritte Lüftungsanlage für den Schwimmbadbereich
• Sonos-Musiksystem mit Lautsprechern
• Heimkino mit HiFi-Anlage und B&O Lautsprechern
• Automatische Gartenbewässerung und Mähroboter
• Zisterne, unter Einfahrt, mit elektrischer Pumpe
Sicherheitskonzept
• Honeywell Alarmanlage mit interner und externer Scharfstellung
• Rauchwarnmelder, mit der Alarmanlage verbunden, an lokalen Sicherheitsdienst angebunden
• Hochauflösende MOBOTIX Kameras, 360°-Überwachung des Grundstücks
• Live-Bildabruf über das lokale Netzwerk
• Zweiter Hausein- und ausgang mit separatem Weg

Außenbereich
• Grundstück mit ca. 1000 m² harmonisch gestalteter Gartenanlage
• Außergewöhnliche Solitärgehölze für Sichtschutz
• Hohe immergrüne Hecken für Privatsphäre
• Terrassen: Im EG und OG
• Bewässerungssystem
• Beleuchtungskonzept
• Quellstein mit Pumpe, Laufintensität/ -dauer mit Gira-System stufenlos einstellbar
• Abwassersystem und aufwändige Terrassierung mit Glasbrüstungen
• Natursteintreppen und Natursteinmauern (Muschelkalk)
• Effizienter Entwässerung durch zwei Hebepumpen
• Carport: Überdachter Stellplatz für 2-3 Autos, vollunterkellert
• Überdachter Fahrradabstellbereich

Objektnummer: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 11.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Objektnummer: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe
Tel.: +49 6172 - 680 980
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com