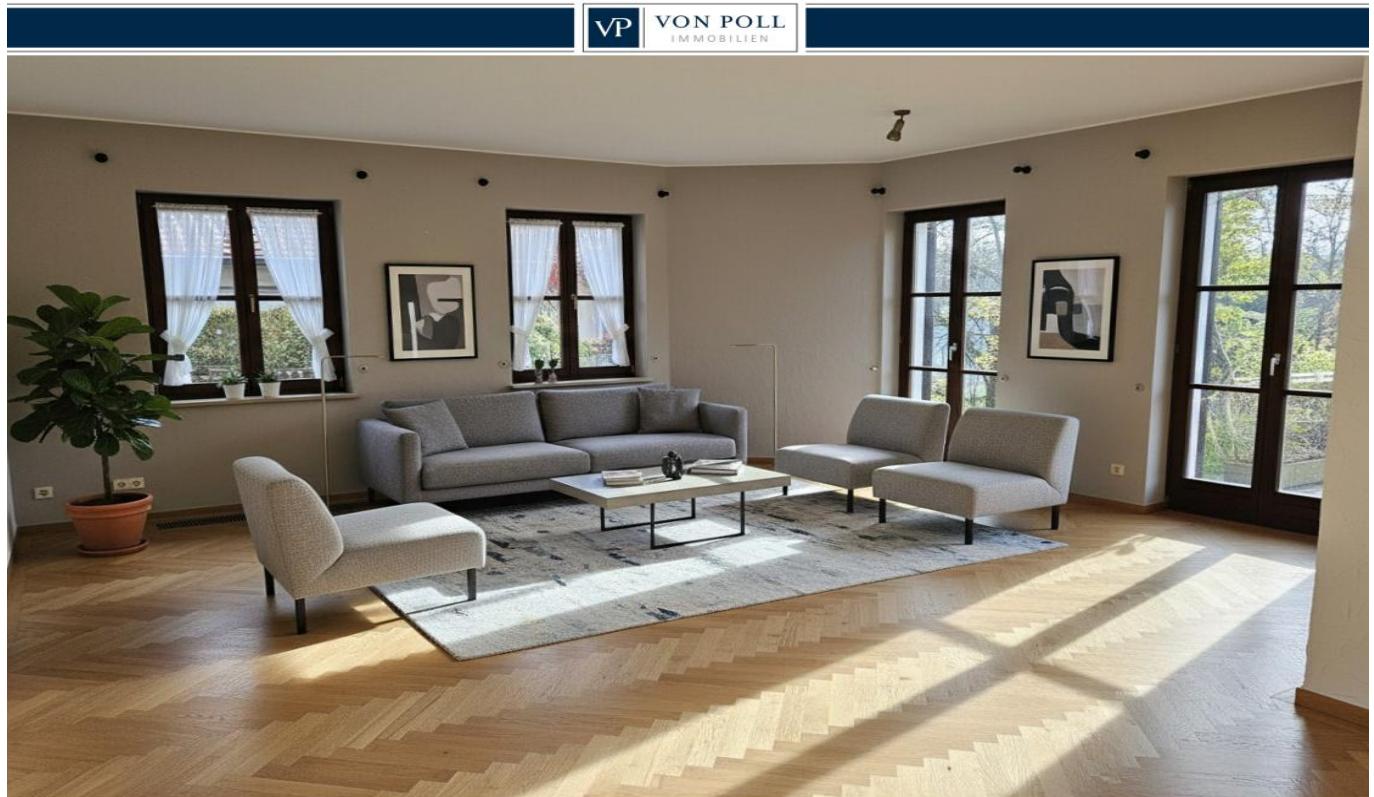


Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

# VON POLL - BAD HOMBURG: Charmante Villa mit gepflegtem Garten in ruhiger Lage in Bad Homburg

*Objektnummer: 25002089*



MIETPREIS: 3.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 227 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.216 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25002089 - 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
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Auf einen Blick

|              |                        |                       |                                                                             |
|--------------|------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25002089               | Mietpreis             | 3.900 EUR                                                                   |
| Wohnfläche   | ca. 227 m <sup>2</sup> | Nebenkosten           | 700 EUR                                                                     |
| Zimmer       | 5                      | Haustyp               | Einfamilienhaus                                                             |
| Schlafzimmer | 4                      | Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                    |
| Badezimmer   | 4                      | Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |
| Baujahr      | 1988                   |                       |                                                                             |
| Stellplatz   | 3 x Garage             |                       |                                                                             |

Objektnummer: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis              |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 113.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 11.09.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D                           |
| Befeuerung                 | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1987                        |

Objektnummer: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Die Immobilie



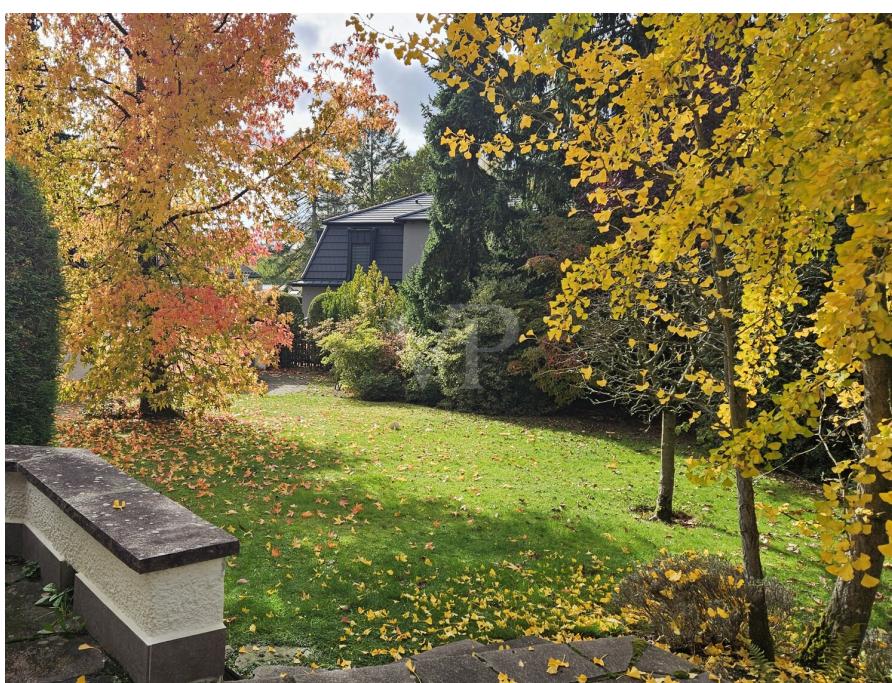
Objektnummer: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Die Immobilie



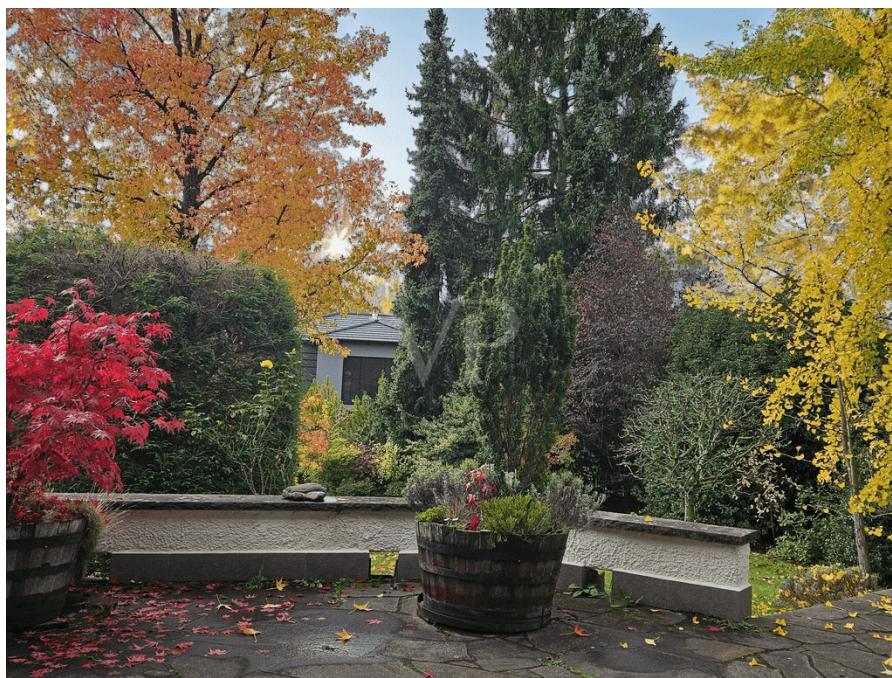
Objektnummer: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Die Immobilie



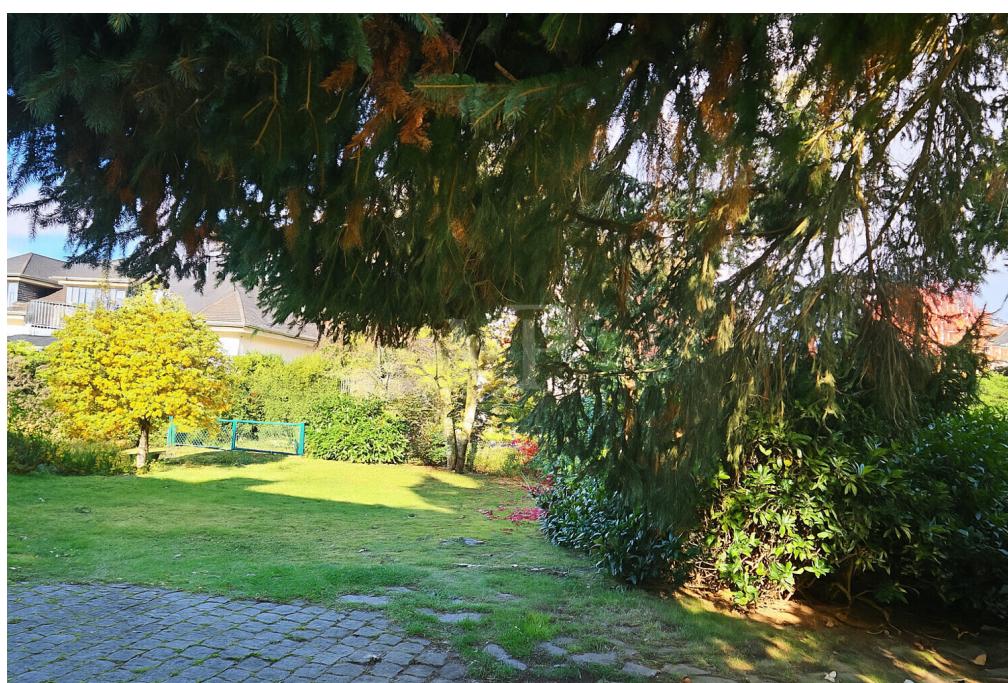
Objektnummer: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)



**Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06172 - 680 980

Shop Bad Homburg  
Louisenstraße 148c | 61348 Bad Homburg  
bad.homburg@von-poll.com

T.: 06171 - 88 75 70

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

Objektnummer: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Die Immobilie



### 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)

**Objektnummer: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen**

## Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Bad Homburg präsentiert sich dieses stilvolle Einfamilienhaus als wahres Juwel für anspruchsvolle Paare oder kleine Familien mit Sinn für Qualität und Komfort. Auf einem großzügigen Grundstück und einer Wohnfläche von rund 227?m<sup>2</sup> bietet dieses Haus ein durchdachtes Raumkonzept mit hochwertiger Ausstattung und liebevollen Details.

Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer und vier Bäder. Im Erdgeschoss befindet sich das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit bodentiefen Holzlamellen-Fenstern, die einen herrlichen Blick in den Garten ermöglichen. Der zentrale Kamin verleiht dem Raum eine warme, einladende Atmosphäre. Ein Gästezimmer mit integriertem Schrankbett und eigenem Bad bietet Komfort und Privatsphäre. Der Flur ist mit maßgefertigten Garderobenschränken aus Massivholz ausgestattet und führt direkt in den Hauswirtschaftsraum, sowie weiter in die großzügige Küche. Diese überzeugt mit einem Gasherd, einem XXL-Backofen und einer klimatisierten Speisekammer, perfekt für Hobbyköche und Weinliebhaber. Zusätzlich verfügt das Haus über einen separaten, ebenfalls klimatisierten Weinkeller, der ideale Lagerbedingungen und ausreichend Stellfläche für eine umfangreiche Sammlung bietet. Ein Paradies für kulinarische Liebhaber!

Im Obergeschoss befindet sich das Hauptschlafzimmer mit maßgefertigten Einbauschränken und direktem Zugang zum Badezimmer. Dieses bietet eine Eckbadewanne, eine separate Dusche, ein Doppelwaschbecken, sowie weitere Einbauschränke.

Das zweite Schlafzimmer verfügt ebenfalls über ein eigenes Bad und bietet einen beeindruckenden Ausblick auf den Taunus. Von der Galerie aus besteht zusätzlich ein Zugang zum Dachboden. Beide Schlafzimmer sind derzeit mit Teppichboden ausgestattet. Der Vermieter ist bereit, diesen auf Wunsch zu entfernen und in Abstimmung mit den neuen MieterInnen einen Bodenbelag nach deren individuellen Vorstellungen zu verlegen – ganz nach Ihrem persönlichen Stil und Komfortbedürfnis. Diverse Möbelstücke können ebenfalls auf Wunsch entfernt werden.

Das Untergeschoss rundet das Angebot ab: Ein klimatisierter Weinkeller für Ihre edlen Tropfen, eine Werkstatt mit eigenem WC, eine Sauna mit Duschbad, sowie eine großzügige Garage. Direkt darüber befindet sich eine Doppelgarage. Insgesamt stehen Ihnen somit drei Garagenplätze zur Verfügung.



VON POLL  
IMMOBILIEN

Dieses Haus vereint stilvolle Architektur mit durchdachter Funktionalität und bietet ein Wohngefühl, das seinesgleichen sucht.

**Objektnummer: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen**

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Natursteinböden
- Fußbodenheizung im großen BAd (OG) und Saunabereich
- Sauna
- Weinkeller klimatisiert
- Speisekammer klimatisiert
- 1 Doppelgarage
- 1 Einzelgarage
- offener Kamin
- Kachelofen
- XXL-Backofen, der vom Vormieter optional übernommen werden kann

**Objektnummer: 25002089 - 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 verschiedenen 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.

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.

**Objektnummer: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.9.2028.

Endenergiebedarf beträgt 113.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25002089 - 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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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