

Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

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

Objektnummer: 25002028



KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 533 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 1.530 m<sup>2</sup>

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
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

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

## Auf einen Blick

|              |                            |                       |                                                                           |
|--------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25002028                   | Kaufpreis             | Auf Anfrage                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 533 m²                 | Haustyp               | Villa                                                                     |
| Dachform     | Walmdach                   | Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 12                         |                       |                                                                           |
| Schlafzimmer | 6                          |                       |                                                                           |
| Badezimmer   | 4                          |                       |                                                                           |
| Baujahr      | 2011                       | Zustand der Immobilie | neuwertig                                                                 |
| Stellplatz   | 3 x Carport, 1 x Freiplatz | Bauweise              | Massiv                                                                    |
|              |                            | Nutzfläche            | ca. 197 m²                                                                |
|              |                            | Ausstattung           | Terrasse, Balkon                                                          |

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

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Strom                  | Endenergiebedarf            | 11.60 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 11.02.2035             | Energie-Effizienzklasse     | A+             |
| Befeuernng                 | Luft/Wasser-Wärmepumpe | 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



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

## Die Immobilie





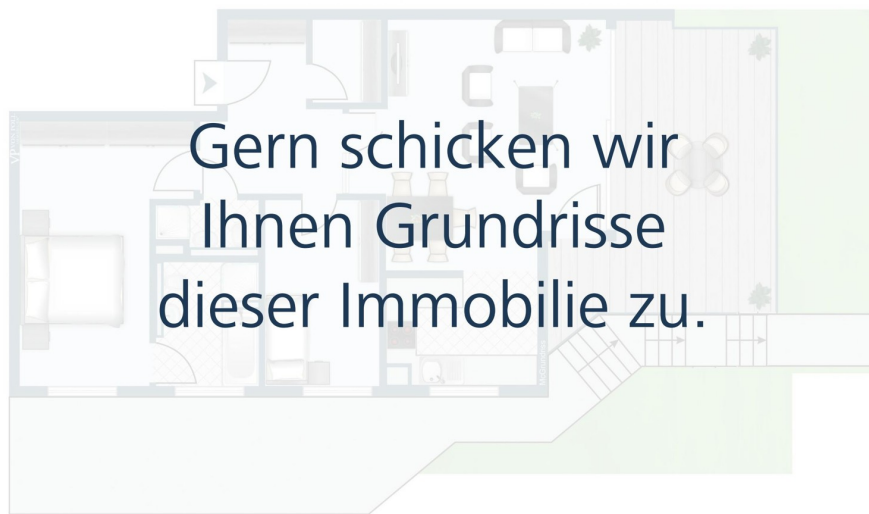
Objektnummer: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Die Immobilie

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)



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

## Die Immobilie



**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)

**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 beleuchteten 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 Solitäräbäumen 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. 80m<sup>2</sup> und separater Eingang). Dazu zählt ein geräumiger Schlafrum, 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 m<sup>3</sup> Gesamtkubatur/ ca. 1.000 m<sup>2</sup> 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)
- Erdwärmepumpen 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 m<sup>2</sup> 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**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.2.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 11.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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