

Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

# VON POLL - BAD HOMBURG: Energy-efficient premium property (A+) in a prestigious villa location

Property ID: 25002028



PURCHASE PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 533 m<sup>2</sup> • ROOMS: 12 • LAND AREA: 1.530 m<sup>2</sup>

Property ID: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## At a glance

Property ID	25002028
Living Space	ca. 533 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	12
Bedrooms	6
Bathrooms	4
Year of construction	2011
Type of parking	3 x Car port, 1 x Outdoor parking space

Purchase Price	On request
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 197 m²
Equipment	Terrace, Balcony

Property ID: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	11.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	11.02.2035	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2011



Property ID: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## The property



Property ID: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## The property





Property ID: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## The property



Property ID: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## The property





Property ID: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## The property



Property ID: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## The property





Property ID: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[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)



Property ID: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## The property



### 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)

**Property ID: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen**

## A first impression

Located in a prestigious residential area of Bad Homburg, this modern villa features a pool, park-like garden, and two separate living areas on the ground and lower ground floors. Enjoy luxurious living surrounded by nature while benefiting from excellent infrastructure. A primary school, a kindergarten, and various shops are just a short walk away. Thanks to its convenient access to the motorway, you can reach Frankfurt city center or the airport in approximately 25 minutes. Exquisite natural materials and state-of-the-art building technology (two heat pumps, photovoltaics, solar thermal, geothermal energy, energy efficiency class A+) form a perfect symbiosis in this impressive, nearly new luxury villa. Look forward to a comfortable home furnished with exceptional details: oiled solid wood parquet flooring, large-format porcelain stoneware tiles, extra-high doors, floor-to-ceiling glass elements, and high-gloss polished steel, to name just a few. Designed according to Feng Shui principles, these features create a harmonious atmosphere throughout the property. This is further enhanced by the hand-carved natural stone wall coverings, which are accentuated with color-changing LED lighting. To guarantee a high degree of privacy, the entire property is surrounded by evergreen hedges. A grand driveway leads to the entrance of the house, which faces southwest. You can park your car in the carport directly adjacent to the house. The fully-basemented carport offers ample space for garden tools and bicycles. An additional outdoor parking space is also available. The impressive entrance hall welcomes you with a glass facade approximately 6 meters high. The staircase to the upper floor, recessed into the wall, appears to float in front of the illuminated natural stone wall. High-quality custom-built wardrobes are provided for your coats and wardrobes. The guest WC is located adjacent to the entrance hall. The living and dining area with its open-plan kitchen and fireplace will become the heart of the home and a gathering place for the family. Here, too, floor-to-ceiling built-in wardrobes ensure comfort and a clean, uncluttered design. Floor-to-ceiling windows flood the space with light from all sides and offer unparalleled views and level access to the garden. A fountain in front of the terrace and the park-like landscaping with carefully selected specimen trees invite you to relax outdoors. The elegant kitchen connects to the dining area via a kitchen island. To the side, the extended kitchen offers even more storage space and appliances. From the entrance hall, you can access the library/study and the self-contained apartment. This apartment can be used as a guest suite/home office with a separate entrance, hallway, and WC. An exceptionally luxurious spa area adjoins the main living space: an indoor swimming pool with LED lighting and dynamic color changes, a counter-current system, a whirlpool function in the center of the pool, massage jets, built-in speakers, a sauna, a steam shower with a saltwater system, and a floatation tank in the adjacent bathroom. Upstairs, a gallery leads to three

bedrooms (children's rooms/offices) along a hallway, a spacious and elegant bathroom with a shower, and a separate WC. Each bedroom provides access to the wraparound balcony and a large roof terrace. The master suite comprises a dressing room, bedroom, and en-suite bathroom. The basement is finished to a comfortable standard and includes a second self-contained apartment (approx. 80 sq m with a separate entrance). This includes a spacious bedroom, a bright shower room, a kitchenette, and a living area that doubles as a home theater. Additional rooms for fitness, a wine cellar, laundry, technical equipment, and storage complete the living space. A comfortably finished attic studio is also available. Come see your new home soon! We require proof of creditworthiness before scheduling a viewing.



Property ID: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Details of amenities

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)
- Erdwärmepumpe 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 Hebpumpen
- Carport: Überdachter Stellplatz für 2-3 Autos, vollunterkellert
- Überdachter Fahrradabstellbereich

Property ID: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## All about the location

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.



Property ID: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Other information

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.

Property ID: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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