

Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

# VON POLL - BAD HOMBURG: Propiedad prémium de alta eficiencia energética (A+) en una prestigiosa ubicación de villas

Número de propiedad: 25002028



PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 533 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.530 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## De un vistazo

Número de propiedad	25002028
Superficie habitable	ca. 533 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	12
Dormitorios	6
Baños	4
Año de construcción	2011
Tipo de aparcamiento	3 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	A petición
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 197 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Balcón

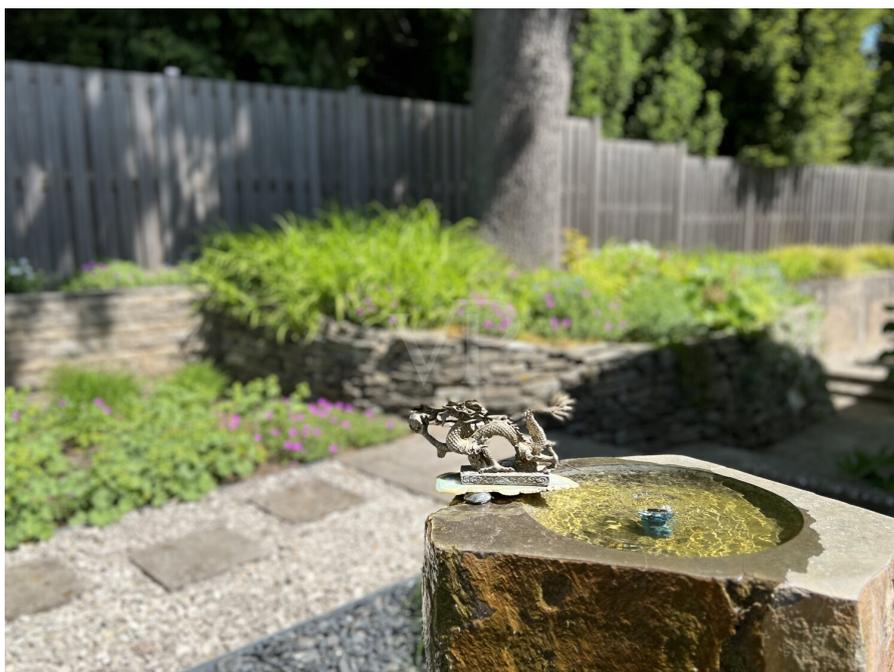
Número de propiedad: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Electricidad	Demanda de energía final	11.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	11.02.2035	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2011

Número de propiedad: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## La propiedad



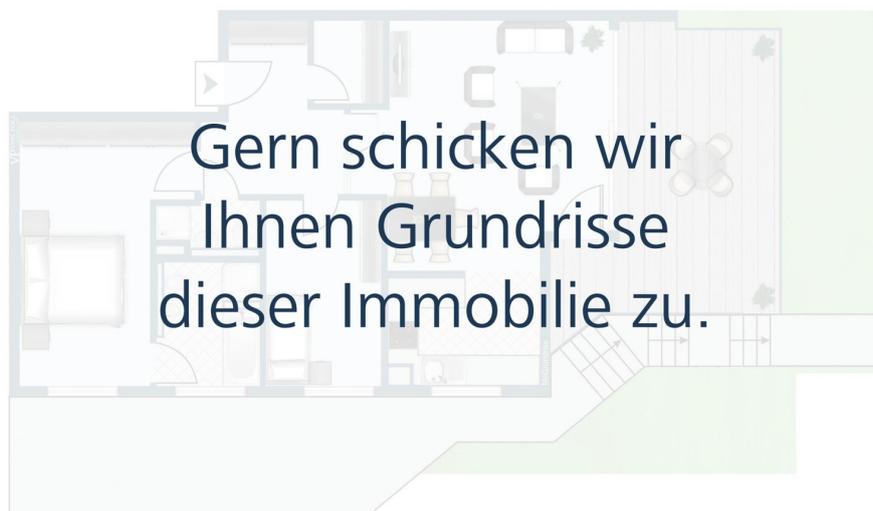
Número de propiedad: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## La propiedad

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)

Número de propiedad: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## La propiedad



**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)

Número de propiedad: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Una primera impresión

Ubicada en una prestigiosa zona residencial de Bad Homburg, esta moderna villa cuenta con piscina, jardín tipo parque y dos salas de estar independientes en la planta baja y el semisótano. Disfrute de una vida de lujo rodeada de naturaleza y de una excelente infraestructura. A pocos pasos encontrará una escuela primaria, una guardería y diversas tiendas. Gracias a su cómodo acceso a la autopista, podrá llegar al centro de Fráncfort o al aeropuerto en aproximadamente 25 minutos. Materiales naturales de alta calidad y tecnología de construcción de vanguardia (dos bombas de calor, fotovoltaica, solar térmica, geotermia y eficiencia energética A+) se combinan a la perfección en esta impresionante villa de lujo prácticamente nueva. Disfrute de una cómoda vivienda amueblada con detalles excepcionales: suelos de parqué de madera maciza aceitada, azulejos de gres porcelánico de gran formato, puertas de gran altura, elementos de cristal de suelo a techo y acero pulido de alto brillo, entre otros. Diseñada según los principios del Feng Shui, estas características crean una atmósfera armoniosa en toda la propiedad. Esto se ve reforzado por los revestimientos de piedra natural tallados a mano, realzados por la iluminación LED que cambia de color. Para garantizar un alto grado de privacidad, toda la propiedad está rodeada de setos de hoja perenne. Un amplio camino de entrada conduce a la entrada de la casa, orientada al suroeste. Puede aparcar su coche en la cochera directamente contigua a la casa. La cochera, completamente en el sótano, ofrece amplio espacio para herramientas de jardín y bicicletas. También hay disponible una plaza de aparcamiento exterior adicional. El impresionante recibidor le da la bienvenida con una fachada de cristal de aproximadamente 6 metros de altura. La escalera de acceso a la planta superior, empotrada en la pared, parece flotar frente a la pared de piedra natural iluminada. Se proporcionan armarios empotrados de alta calidad hechos a medida para sus abrigos y ropa. El aseo de invitados se encuentra junto al recibidor. El salón-comedor, con su cocina americana y chimenea, se convertirá en el corazón del hogar y en el lugar de encuentro para la familia. Aquí también, los armarios empotrados de suelo a techo garantizan comodidad y un diseño limpio y despejado. Los ventanales de suelo a techo inundan el espacio de luz natural y ofrecen vistas inigualables, además de acceso a nivel al jardín. Una fuente frente a la terraza y el paisajismo tipo parque con árboles cuidadosamente seleccionados invitan a relajarse al aire libre. La elegante cocina se conecta con el comedor mediante una isla. A un lado, la cocina ampliada ofrece aún más espacio de almacenamiento y electrodomésticos. Desde el recibidor, se accede a la biblioteca/estudio y al apartamento independiente. Este apartamento puede utilizarse como suite de invitados/oficina en casa, con entrada independiente, pasillo y aseo. Una lujosa zona de spa se encuentra junto a la sala de estar principal: una piscina cubierta con iluminación LED y cambios de color dinámicos,

sistema de contracorriente, función de hidromasaje en el centro de la piscina, chorros de masaje, altavoces integrados, sauna, ducha de vapor con sistema de agua salada y un tanque de flotación en el baño contiguo. En la planta superior, una galería conduce a tres dormitorios (habitaciones infantiles/oficinas) a lo largo de un pasillo, un espacioso y elegante baño con ducha y un aseo independiente. Cada dormitorio tiene acceso a un balcón envolvente y a una amplia terraza en la azotea. La suite principal cuenta con vestidor, dormitorio y baño en suite. El sótano, con acabados de alta calidad, incluye un segundo apartamento independiente (de aprox. 80 m<sup>2</sup> con entrada independiente). Este incluye un amplio dormitorio, un luminoso baño con ducha, una pequeña cocina y una sala de estar que también funciona como cine en casa. Otras salas para fitness, bodega, lavandería, equipo técnico y trastero completan el espacio habitable. También hay disponible un estudio en el ático con acabados de alta calidad. ¡Venga a ver su nuevo hogar pronto! Requerimos un comprobante de solvencia antes de programar una visita.

Número de propiedad: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Detalles de los servicios

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 Hebepumpen
- Carport: Überdachter Stellplatz für 2-3 Autos, vollunterkellert
- Überdachter Fahrradabstellbereich

Número de propiedad: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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