

Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

Casa grande en una tranquila calle sin salida: proyecto de renovación perfecto para familias que necesitan mucho espacio.

Número de propiedad: 25002020a



PRECIO DE COMPRA: 1.190.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 251 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 499 m²

Número de propiedad: 25002020a - 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: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

De un vistazo

Número de propiedad	25002020a
Superficie habitable	ca. 251 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	31.10.2025
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	1980
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	1.190.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2019
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 208 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Balcón

Número de propiedad: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	67.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	03.06.2035	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1980

Número de propiedad: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

Número de propiedad: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

La propiedad

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



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Número de propiedad: 25002020a - 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

Número de propiedad: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

Una primera impresión

Esta espaciosa casa unifamiliar se encuentra en una zona tranquila y familiar junto al lago (cerca de la antigua piscina) y con vistas a la ganadería Erlenhof, a solo unos cientos de metros del límite del bosque. Su distribución impresiona por sus amplias y luminosas zonas de estar y de dormir, así como por sus prácticos cuartos de servicio. Aproximadamente 200 metros cuadrados de espacio habitable, además de un amplio espacio de almacenamiento adicional, ofrecen espacio de sobra para familias con niños. Con un total de siete habitaciones, incluyendo cuatro dormitorios, tres baños y un aseo de invitados en cada planta, hay mucho espacio para la vida individual. La propiedad se construyó con sólidos métodos de construcción, con 10 cm de aislamiento exterior, y presenta una excelente calidad de construcción, implementada con gran previsión por un ingeniero estructural. Los interiores luminosos y la amplia distribución permiten un uso flexible del espacio habitable. Una característica especial es el estudio en el ático, que puede convertirse en una cómoda sala de estar y ofrece posibilidades de diseño adicionales (ya se han instalado tuberías de calefacción hasta el ático). La casa cuenta con calefacción por suelo radiante de agua, instalada tanto en la planta baja como en la superior, lo que garantiza un ambiente confortable. La caldera se sustituyó en 2014 y se revisó en 2025, y las ventanas de triple acristalamiento con persianas también contribuyen a la eficiencia energética. Un sistema de ventilación con intercambiador de calor optimiza aún más el clima interior. La fachada se pintó en 2019 y la propiedad se encuentra en general en buen estado. Ya se ha instalado una conexión de fibra óptica para proporcionar tecnología de comunicación de última generación. Tras la marcha de los propietarios, la casa necesita una reforma/modernización, lo que ofrece al futuro propietario la oportunidad de personalizarla según sus preferencias. Existe un gran potencial para futuras modificaciones y mejoras personales. El tranquilo y soleado jardín es perfecto para relajarse. El amplio garaje tiene capacidad incluso para todoterrenos grandes e incluye espacio de almacenamiento adicional en el ático, además de acceso directo al jardín. También hay dos o tres plazas de aparcamiento adicionales disponibles. Su tranquila ubicación es especialmente ventajosa para familias con niños, ya que pueden jugar libremente al aire libre. Corredores, ciclistas, paseantes y dueños de perros encontrarán las condiciones ideales, ya que el límite del bosque del Parque Natural de Hochtaunus está a solo 5-10 minutos a pie. Esta propiedad ofrece una oportunidad única de adquirir una casa con gran potencial en una ubicación privilegiada. Para quienes buscan un proyecto para crear un hogar a su medida, esta casa ofrece las condiciones ideales. La ciudad de Bad Homburg está firmemente comprometida con las energías renovables y ofrece asesoramiento y apoyo para diversas medidas de ahorro energético. Concierte una visita hoy mismo para comprobar las numerosas posibilidades que ofrece



VON POLL
REAL ESTATE

esta propiedad.

Número de propiedad: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

Detalles de los servicios

- Massivbauweise mit 10cm Außendämmung sowie Zwischensparrendämmung
- Gäste-WCs in EG, OG und UG
- Fußbodenheizung in Erdgeschoss und Obergeschoss
- 3-fach-verglaste Fenster mit Rollläden (teilweise elektrisch)
- geräumiger belüfteter Vorratsraum neben der Küche
- Küchenanschluss im 1. Obergeschoss
- Hobby-/Gästebereich mit Tageslicht und Heizkörper im UG (Einbau einer Wendeltreppe ins Wohnzimmer EG wäre möglich)
- ausbaufähiges Dachstudio (als wohnlich ausgebaute Nutzfläche)
- Fassadenanstrich 2019
- Gas-Heizung aus 2014
- Balkon mit Blick auf den See
- Gartenterrasse
- Glasfaseranschluss ist bis ins Haus gelegt
- große Garage mit Dachboden und direktem Zugang in den Garten
- weitere Stellplätze für 2-3 PKW

Número de propiedad: 25002020a - 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.

Den weitläufigen, schön angelegten Kurpark, eine große Auswahl an Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sowie die Nahverkehrsstationen erreicht man fußläufig in wenigen Minuten.

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.

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.

Número de propiedad: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 67.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Número de propiedad: 25002020a - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com