

Bad Homburg vor der Höhe - Dornholzhausen

# VON POLL - BAD HOMBURG : Charmante villa avec jardin bien entretenu, située au calme à Bad Homburg

CODE DU BIEN: 25002089



PRIX DE LOYER: 3.300 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 227 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.216 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Dornholzhausen**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Dornholzhausen**

## En un coup d'œil

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25002089               |
| Surface habitable      | ca. 227 m <sup>2</sup> |
| Pièces                 | 5                      |
| Chambres à coucher     | 4                      |
| Salles de bains        | 4                      |
| Année de construction  | 1988                   |
| Place de stationnement | 3 x Garage             |

|                       |                                                                                                     |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix de loyer         | 3.300 EUR                                                                                           |
| Coûts supplémentaires | 700 EUR                                                                                             |
| Type de bien          | Maison individuelle                                                                                 |
| État de la propriété  | Bon état                                                                                            |
| Aménagement           | Terrasse, WC invités,<br>Sauna, Cheminée, Jardin<br>/ utilisation partagée,<br>Bloc-cuisine, Balcon |

**CODE DU BIEN: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Dornholzhausen**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 11.09.2028           |
| Source d'alimentation                            | Gaz                  |

|                                                             |                        |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Diagnostic énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                   | 113.80 kWh/m²a         |
| Classement énergétique                                      | D                      |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 1987                   |



**CODE DU BIEN: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Dornholzhausen**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Dornholzhausen**

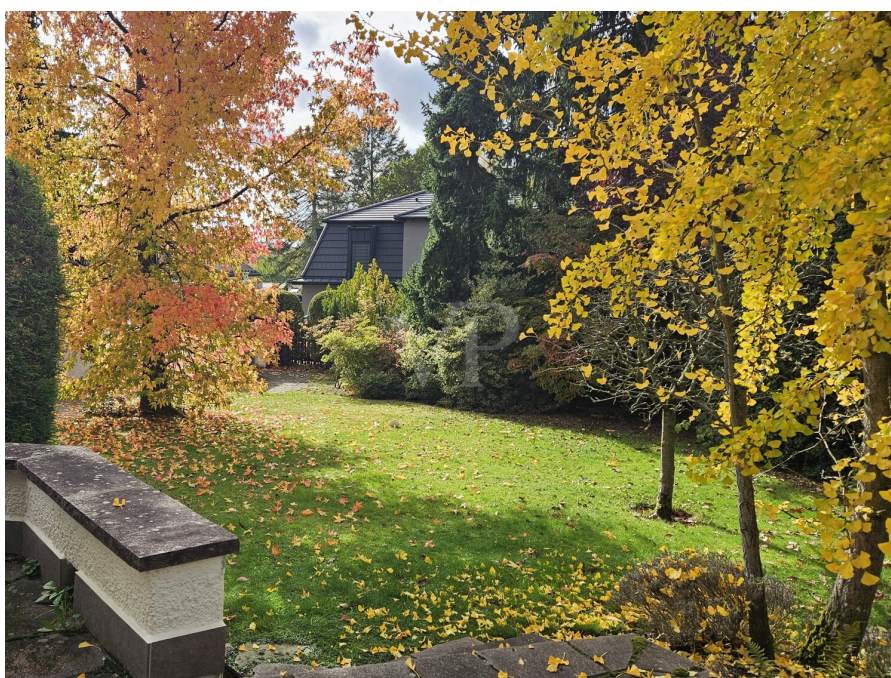
## La propriété





**CODE DU BIEN: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Dornholzhausen**

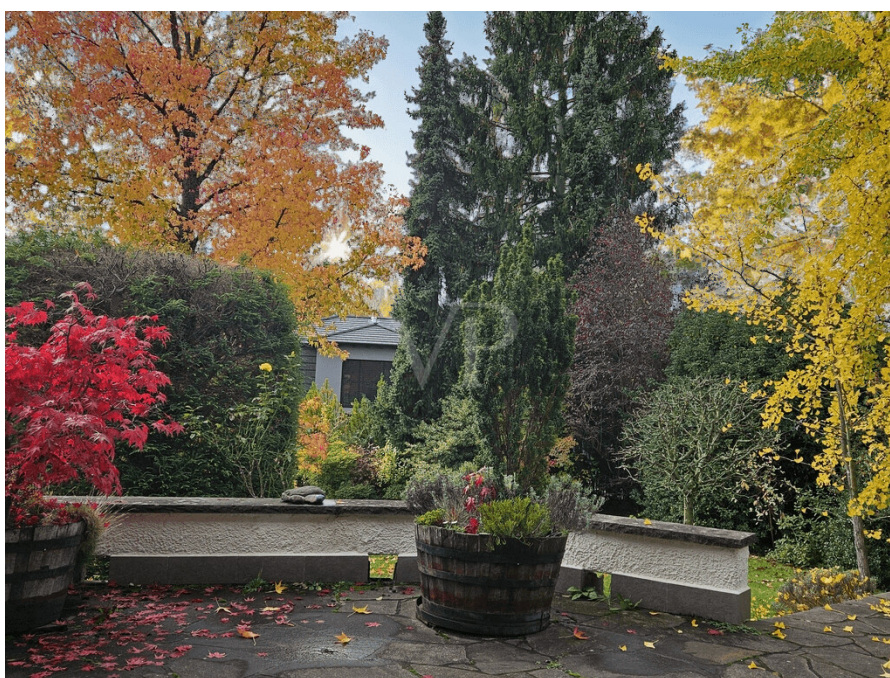
## La propriété





**CODE DU BIEN: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Dornholzhausen**

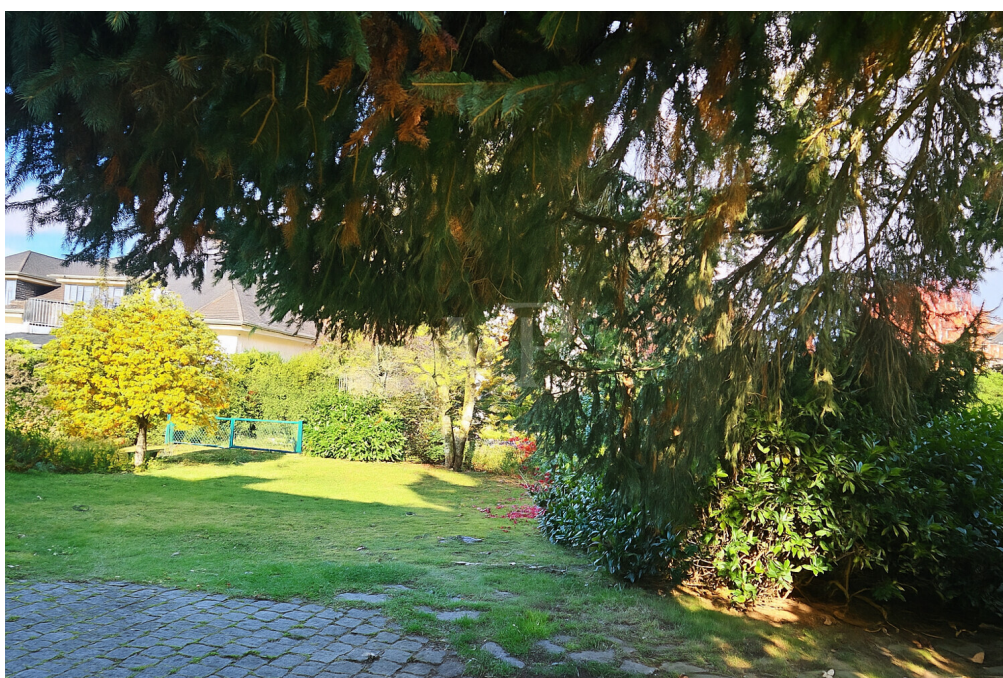
## La propriété





**CODE DU BIEN: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Dornholzhausen**

## La propriété



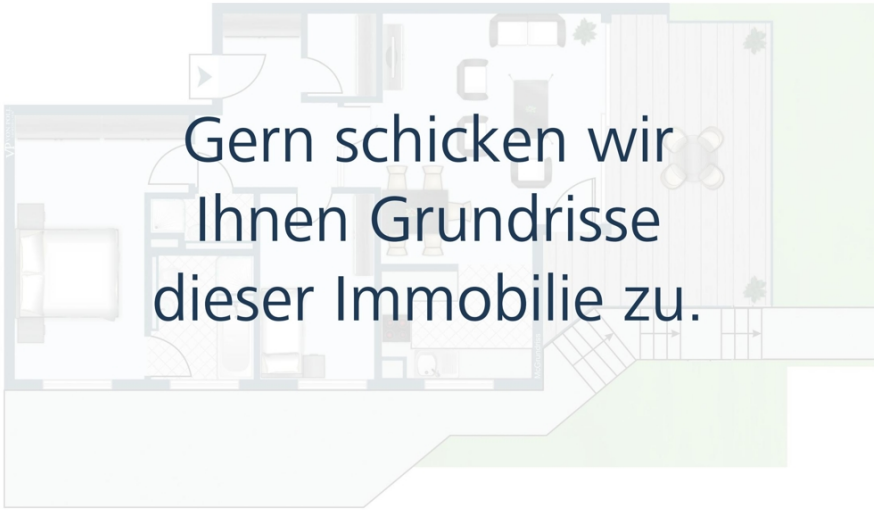
CODE DU BIEN: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Dornholzhausen

## La propriété

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)



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin: **T.: 06172 - 680 980**

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



CODE DU BIEN: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Dornholzhausen

## La propriété



### 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



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie  
und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung: **T.: 06172 - 680 980**

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

CODE DU BIEN: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Dornholzhausen

## La propriété

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)



## 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)



**CODE DU BIEN: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Dornholzhausen**

## Une première impression

Dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de Bad Homburg, cette élégante maison individuelle se présente comme un véritable bijou pour les couples exigeants ou les petites familles en quête de qualité et de confort. Située sur un terrain généreux et offrant environ 227 m<sup>2</sup> de surface habitable, cette maison bénéficie d'un agencement bien pensé, de finitions haut de gamme et de détails soignés. Elle comprend cinq pièces et quatre salles de bains. Au rez-de-chaussée, le salon baigné de lumière est doté de baies vitrées à persiennes en bois offrant une vue imprenable sur le jardin. La cheminée centrale confère à la pièce une atmosphère chaleureuse et accueillante. Une chambre d'amis avec lit escamotable intégré et salle de bains privative offre confort et intimité. Le couloir, équipé d'armoires sur mesure en bois massif, dessert directement la buanderie puis la cuisine spacieuse. Cette dernière impressionne par sa plaque de cuisson au gaz, son four extra-large et son cellier climatisé – un atout indéniable pour les cuisiniers amateurs et les passionnés de vin. De plus, la maison dispose d'une cave à vin indépendante et climatisée, offrant des conditions de conservation idéales et un espace généreux pour une vaste collection. Un véritable paradis pour les gourmets ! À l'étage, vous trouverez la suite parentale avec dressing sur mesure et accès direct à la salle de bains. Celle-ci est équipée d'une baignoire d'angle, d'une douche séparée, d'une double vasque et de rangements intégrés. La seconde chambre possède également sa propre salle de bains et offre une vue imprenable sur le massif du Taunus. La galerie donne accès au grenier. Les deux chambres sont actuellement moquettées. Le propriétaire se fera un plaisir de retirer la moquette sur demande et, en concertation avec les nouveaux locataires, d'installer un revêtement de sol selon leurs préférences, parfaitement adapté à leur style et à leurs besoins de confort. Certains meubles peuvent également être retirés si vous le souhaitez. Le sous-sol complète ce bien : une cave à vin climatisée pour vos grands crus, un atelier avec ses propres toilettes, un sauna avec salle d'eau et un garage spacieux. Un garage double se trouve juste au-dessus. Au total, vous disposez de trois places de parking. Cette maison allie une architecture élégante à une fonctionnalité bien pensée, offrant une expérience de vie incomparable.

**CODE DU BIEN: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Dornholzhausen**

## Détails des commodités

- 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 Vermieter optional übernommen werden kann



**CODE DU BIEN: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Dornholzhausen**

## Tout sur l'emplacement

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.

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.

**CODE DU BIEN: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Dornholzhausen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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.

**CODE DU BIEN: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Dornholzhausen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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