

Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

# VON POLL - BAD HOMBURG : Propriété haut de gamme écoénergétique (A+) dans un quartier résidentiel prestigieux

CODE DU BIEN: 25002028



PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 533 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.530 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25002028 - 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: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## En un coup d'œil

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25002028                                |
| Surface habitable      | ca. 533 m²                              |
| Type de toiture        | Toit en pavillon                        |
| Pièces                 | 12                                      |
| Chambres à coucher     | 6                                       |
| Salles de bains        | 4                                       |
| Année de construction  | 2011                                    |
| Place de stationnement | 3 x Abri de voitures, 1 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | Sur demande                                                               |
| Type de bien                 | Villa                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Excellent Etat                                                            |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 197 m²                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse, Balcon                                                          |

CODE DU BIEN: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Informations énergétiques

|                                               |                                            |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol                       |
| Chauffage                                     | Électricité                                |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 11.02.2035                                 |
| Source d'alimentation                         | Pompe à chaleur<br>hydraulique/pneumatique |

|                                                          |                        |
|----------------------------------------------------------|------------------------|
| Certification énergétique                                | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie                                   | 11.60 kWh/m²a          |
| Classement énergétique                                   | A+                     |
| Année de construction selon<br>le certificat énergétique | 2011                   |

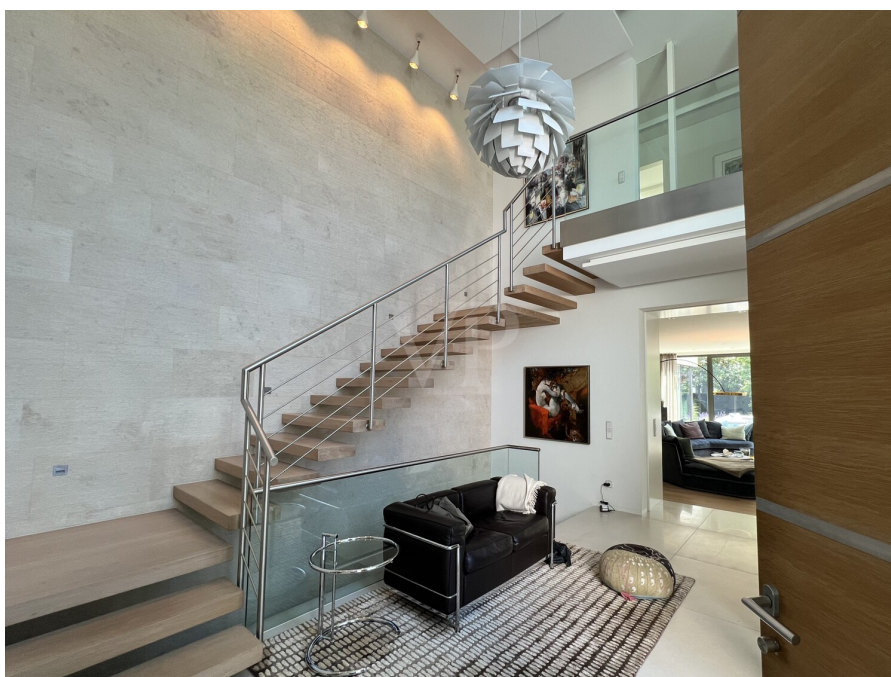
CODE DU BIEN: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## La propriété



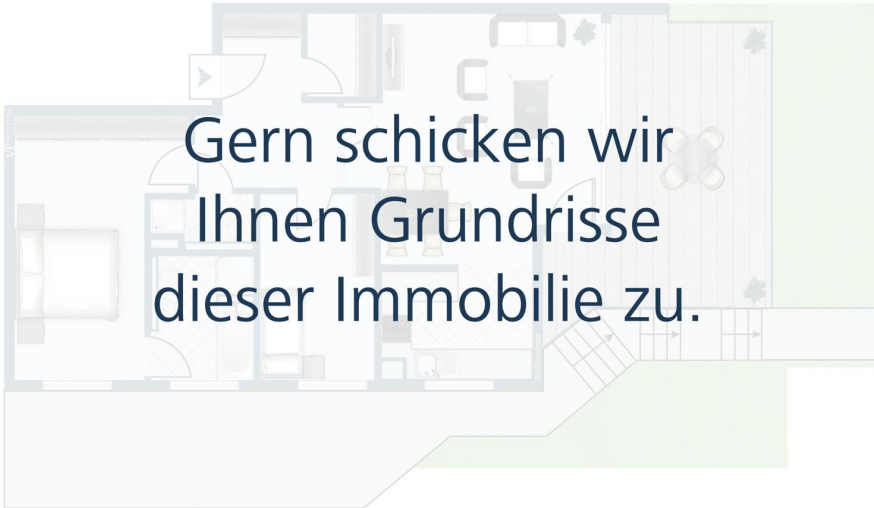
CODE DU BIEN: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## 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)

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)

CODE DU BIEN: 25002028 - 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



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

## Une première impression

Située dans un quartier résidentiel prestigieux de Bad Homburg, cette villa moderne dispose d'une piscine, d'un jardin paysager et de deux espaces de vie distincts, l'un au rez-de-chaussée et l'autre au sous-sol. Profitez d'un cadre de vie luxueux en pleine nature, tout en bénéficiant d'une excellente infrastructure. Une école primaire, une crèche et divers commerces sont accessibles à pied. Grâce à sa proximité avec l'autoroute, vous rejoindrez le centre de Francfort ou l'aéroport en 25 minutes environ. Matériaux naturels d'exception et technologies de pointe (deux pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques, énergie solaire thermique, géothermie, classe énergétique A+) s'harmonisent parfaitement dans cette impressionnante villa de luxe quasi neuve. Appréciez le confort d'une demeure aux finitions soignées : parquet massif huilé, carrelage en grès cérame grand format, portes extra-hautes, baies vitrées et acier poli brillant, pour n'en citer que quelques-unes. Conçues selon les principes du Feng Shui, ces caractéristiques créent une atmosphère harmonieuse dans toute la propriété. L'ensemble est sublimé par les revêtements muraux en pierre naturelle sculptée à la main, mis en valeur par un éclairage LED aux couleurs changeantes. Afin de garantir une intimité optimale, la propriété est entièrement entourée de haies persistantes. Une grande allée mène à l'entrée de la maison, orientée sud-ouest. Vous pouvez garer votre voiture sous le carport attenant. Ce carport, entièrement sous-sol, offre un espace généreux pour les outils de jardin et les vélos. Une place de parking extérieure supplémentaire est également disponible. L'impressionnant hall d'entrée vous accueille avec sa façade vitrée d'environ 6 mètres de haut. L'escalier menant à l'étage, encastré dans le mur, semble flotter devant le mur en pierre naturelle illuminé. Des placards sur mesure haut de gamme sont prévus pour vos manteaux et vêtements. Les toilettes invités se trouvent à proximité du hall d'entrée. Le séjour/salle à manger, avec sa cuisine ouverte et sa cheminée, deviendra le cœur de la maison et un lieu de rassemblement convivial pour la famille. Là aussi, des placards intégrés du sol au plafond assurent confort et un design épuré et minimaliste. De grandes baies vitrées inondent l'espace de lumière naturelle et offrent une vue imprenable ainsi qu'un accès direct au jardin. Une fontaine devant la terrasse et un aménagement paysager soigné, agrémenté d'arbres d'ornement soigneusement sélectionnés, invitent à la détente en plein air. L'élégante cuisine communique avec la salle à manger grâce à un îlot central. Attenante, une cuisine d'appoint offre un espace de rangement supplémentaire et des équipements électroménagers. Depuis le hall d'entrée, on accède à la bibliothèque/bureau et à un appartement indépendant. Ce dernier peut servir de suite d'invités ou de bureau à domicile et dispose d'une entrée, d'un couloir et de toilettes séparés. Un espace spa exceptionnellement luxueux jouxte la pièce de vie principale : une piscine intérieure avec

éclairage LED aux couleurs changeantes, un système de nage à contre-courant, une fonction balnéo au centre du bassin, des jets de massage, des haut-parleurs intégrés, un sauna, une douche hammam avec système d'eau salée et un caisson de flottaison dans la salle de bains adjacente. À l'étage, une galerie dessert trois chambres (pouvant servir de chambres d'enfants ou de bureaux), une salle de bains spacieuse et élégante avec douche et des toilettes séparées. Chaque chambre donne accès à un balcon panoramique et à une grande terrasse sur le toit. La suite parentale comprend un dressing, une chambre et une salle de bains privative. Le sous-sol, aménagé avec soin, abrite un second appartement indépendant (environ 80 m<sup>2</sup> avec entrée séparée). Celui-ci comprend une chambre spacieuse, une salle de douche lumineuse, une kitchenette et un espace de vie pouvant également servir de home cinéma. Des pièces supplémentaires (salle de sport, cave à vin, buanderie, local technique et rangements) complètent cet espace de vie. Un studio aménagé avec goût sous les combles est également disponible. Venez découvrir votre future maison sans tarder ! Un justificatif de solvabilité vous sera demandé avant toute visite.

CODE DU BIEN: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25002028 - 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.

**CODE DU BIEN: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25002028 - 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)