

Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

Grande maison dans une impasse tranquille - projet de rénovation idéal pour les familles ayant besoin de beaucoup d'espace.

CODE DU BIEN: 25002020a



PRIX D'ACHAT: 1.190.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 251 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 499 m²

CODE DU BIEN: 25002020a - 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: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25002020a
Surface habitable	ca. 251 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	31.10.2025
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1980
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.190.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 208 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Balcon

CODE DU BIEN: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	03.06.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	67.00 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

CODE DU BIEN: 25002020a - 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



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

CODE DU BIEN: 25002020a - 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

CODE DU BIEN: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

Une première impression

Cette spacieuse maison individuelle est située dans un quartier calme et familial, au bord du lac (près de l'ancienne piscine) et à proximité du haras d'Erlenhof, à quelques centaines de mètres seulement de la lisière de la forêt. Son agencement séduit par ses espaces de vie et de nuit lumineux et généreux, ainsi que par ses pièces utilitaires pratiques. Avec environ 200 m² de surface habitable, et de nombreux rangements, elle offre un espace confortable pour les familles avec enfants. Composée de sept pièces au total, dont quatre chambres, trois salles de bains et des toilettes invités à chaque étage, elle offre à chacun un espace de vie confortable. Construite selon des méthodes de construction robustes, avec une isolation extérieure de 10 cm, la propriété témoigne d'une excellente qualité de construction, fruit d'une conception réfléchie par un ingénieur structure. La luminosité des intérieurs et la générosité des volumes permettent une utilisation flexible de l'espace de vie. Un studio aménagé dans les combles constitue un atout majeur : il peut être transformé en un espace de vie confortable et offre des possibilités d'aménagement supplémentaires (les conduits de chauffage y sont déjà installés). La maison est équipée d'un chauffage au sol hydraulique, installé au rez-de-chaussée et à l'étage, garantissant un confort optimal. La chaudière a été remplacée en 2014 et révisée en 2025. Les fenêtres à triple vitrage avec volets roulants contribuent également à l'efficacité énergétique. Un système de ventilation avec échangeur de chaleur optimise le confort thermique intérieur. La façade a été repeinte en 2019 et la propriété est globalement bien entretenue. Une connexion fibre optique est déjà installée pour bénéficier d'une technologie de communication de pointe. Suite au départ des propriétaires, la maison nécessite une rénovation/modernisation, offrant ainsi au futur acquéreur la possibilité de la personnaliser selon ses goûts. Le potentiel de modifications et d'aménagements personnels est considérable. Le jardin, paisible et ensoleillé, est idéal pour se détendre. Le grand garage peut accueillir même de grands SUV et comprend un espace de rangement supplémentaire dans les combles, ainsi qu'un accès direct au jardin. Deux à trois places de parking supplémentaires sont également disponibles. L'emplacement calme est particulièrement avantageux pour les familles avec enfants, qui peuvent jouer en toute liberté à l'extérieur. Les coureurs, cyclistes, promeneurs et propriétaires de chiens trouveront des conditions idéales, la lisière du parc naturel de Hochtaunus étant à seulement 5 à 10 minutes à pied. Cette propriété offre une opportunité rare d'acquérir une maison à fort potentiel dans un quartier recherché. Pour ceux qui souhaitent réaliser un projet de rénovation et créer une maison à leur image, cette propriété offre des conditions idéales. La ville de Bad Homburg est fortement engagée dans le développement des énergies renouvelables et propose des conseils et un accompagnement pour diverses mesures d'économie d'énergie. Organisez une visite

dès aujourd'hui pour découvrir par vous-même les nombreuses possibilités offertes par cette propriété.

CODE DU BIEN: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25002020a - 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.

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.

CODE DU BIEN: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25002020a - 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

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

www.von-poll.com