

Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

VON POLL - BAD HOMBURG: ??????????
?????????? ?????????? ?????????? (A+) ??
??? ?????????? ?????????????? ?? ??????

????????? ??????????: 25002028



???? ??????: 0 EUR • ??????????: ca. 533 m² • ??????: 12 • ?????? ????: 1.530 m²

??????? ?????????: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

?? ??? ??????

???????? ?????????	25002028
???????????	ca. 533 m²
????? ??????	???????????????? ?????
????????	12
?????????? ?? ????????	6
????????	4
???? ???????????	2011
????? ???????????	3 x ????????? ?? ????????????, 1 x ???????????? ????? ????????????

????? ??????	???????? ??????????????
?????	????
??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????? ????????????	??????
???????????????????? ?????	ca. 197 m²
??????	????????, ?????????

???????? ??????????: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

?????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	???????????????	????????? ???????	11.60 kWh/m²a
?????????????? ?????????????????? ????????? ???	11.02.2035	????????????? ???????????????? ????????????	A+
????? ????????????	????????? ?????????????? ????? / ??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2011

??????? ?????????: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

?? ????????



??????? ?????????: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

?? ????????



??????? ?????????: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

?? ????????



??????? ?????????: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

?? ????????



??????? ???????? : 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

?? ????????



??????? ?????????: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

?? ????????



??????? ?????????: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

??????? ?????????: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

?? ????????



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

?????? ???????: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

??? ?????? ?????????

?????????? ?? ??? ?????????????????? ?????????????? ?????????? ??? ?????? ???????????, ?????
? ?????????? ?????? ?????????? ???????, ?????? ??? ?????????? ?????? ??? ??? ??????????????
????????? ??????????? ??? ?????????? ??? ??? ??????????. ??????????? ?????????? ??????????
????????????????????????? ??? ?? ?????, ??? ??????????? ??????????????? ??? ?????????
???????????. ??? ?????????? ?????????, ??? ??????????????? ??? ?????????? ??????????????
?????????????? ?? ?????????? ?????????? ?? ?? ??????. ??? ??? ?????????? ?????????? ???
????? ?????????????????????, ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????????????? ? ???
?????????????? ?? ?????????? 25 ??????. ?????????????? ?????????? ?????? ??? ? ??????????????
????????? ?????????????? ?????????????? (??? ?????????? ??????????????, ??????????????????, ?????????
????????? ??????????, ??????????????? ??????????, ??????????????? ?????? +) ??????????????? ???
????????? ?????????? ?? ?????? ??? ???????????????, ?????????? ??????????????? ?????????? ?????.
?????????????? ??? ?????? ?????? ??????????????? ?? ??????????????? ?????????????????: ??????
????????? ??? ?????? ?????? ?? ?????, ??????????? ??????????????? ?????????? ??????????,
????????????????? ?????? ???????, ?????????? ??????????? ??? ?? ??????? ?????? ??? ?????? ???
????????????????? ??????????????? ???????, ??? ?? ??????????????? ?????? ??????. ???????????????
?????????? ?? ??? ?????? ??? ?????? ?????, ?????? ?? ?????????????????????? ??????????????? ???
????????????? ??????????????? ?? ??? ?? ??????????. ?????? ??????????????? ?????????????? ??? ???
????????????????????? ??????????????? ?????????? ??? ?????????? ??????, ?? ?????????? ??????????????? ??
????????? LED ??? ?????????? ??????????. ??? ?? ?????????????????? ?????????? ??????
????????????????????, ?????????? ?? ?????????? ?????????????????? ??? ?????????????? ??????????. ????
?????????? ?????????? ?????????? ?????? ?????????? ??? ?????????, ? ?????? ?????????? ???????????????.
????????????? ?? ?????????????? ?? ??????????????? ??? ??? ??????????? ?????????????????? ??????????
????????? ??? ??????. ?? ?????????? ?????????? ?????????????? ?????????????????? ??????????
????? ??? ??????????? ?????? ??? ??????????. ??????????????? ?????????? ??? ??????????
?????????????? ??? ??????????????. ?? ??????????????? ??? ?????????? ?????? ?????? ??????
????????? ??????????????????? ??? ?????? ?? ??? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ???????????????
????????????????? ??? ??? ?????????? ?????????????? ?????? ??????. ??? ??????????????? ?????????? ??? ??
?????????? ??? ?? ?????? ??? ?????????? ?????? ?? ??????????????? ??????????????? ?????????-

???????? ???? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ??????. ? ????? ???????
????????? ?? ??? ?????????? ????? ???? ?????????? ??????????. ??? ?????, ?
????????? ??????? ?????????? ????? ?????????? ?????????????? ????? ???
?????????. ??? ?? ?????, ????? ?????????? ?? ??????????/????????? ??? ??
????????? ??????????. ??? ?? ?????????? ?????? ?? ?????????????????? ?? ?????
????????????/????????? ?? ?????? ?? ?????????? ??????, ?????????? ??? ??????????. ???
????????? ?????????? ?????? ?? ?????????? ?? ?????? ?????? ??????????: ???
????????? ?????? ?? ??????? LED ??? ?????????? ??????? ?????????, ???????
????????? ?????, ?????????? ?????????? ?? ?????? ?? ???????, ??????? ?????,
????????????????? ?????, ?????, ????? ?????? ?? ??????? ??????? ?????? ?? ?????????
????????????? ??? ??????? ??????. ??? ?????? ?????, ??? ????? ?????? ?? ???
????????????? (????????? ???????/?????????) ??? ?????? ??? ??????????, ??? ?????????
??? ?????? ?????? ?? ?????? ?? ?????? ?????? WC. ??? ?????????????? ???????
????????? ??? ?????????????? ?????????? ?? ??? ?????? ??????? ?????? ??????????
?????. ? ?????? ?????? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ??? ?????????
?????. ?? ??????? ?????? ?????? ?????????????????? ?? ?????????????????? ??? ???????
????????????? ?????????????? (????????? 80 ??. ?? ?????????? ??????). ??? ??????????????
??? ?????????? ??????????????, ??? ?????????? ?????, ??? ?????? ?????????? ??? ??
?????????? ??? ??????????? ??? ?? home cinema. ?????????? ??????? ???
?????????????, ???, ??????????, ??????? ?????????? ?? ??????? ?????????????????? ???
????? ??????????. ??????????? ??????? ?? ?????? ?????????????????? ?????????? ???
?????. ?????? ?? ?????? ?? ??? ?? ?????? ?????????! ?????????? ?????????????
????????????????? ??????????? ??? ?????????????????????? ??? ?????????.

??????? ?????????: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

???????????????? ???? ??????????

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 m³ Gesamtkubatur/ ca. 1.000 m² 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 m² 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 Hebpumpen
- Carport: Überdachter Stellplatz für 2-3 Autos, vollunterkellert
- Überdachter Fahrradabstellbereich

??????? ???????: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ?????????: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 11.60 kwh/(m²*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.

??????? ???????: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe

Tel.: +49 6172 - 680 980

E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com