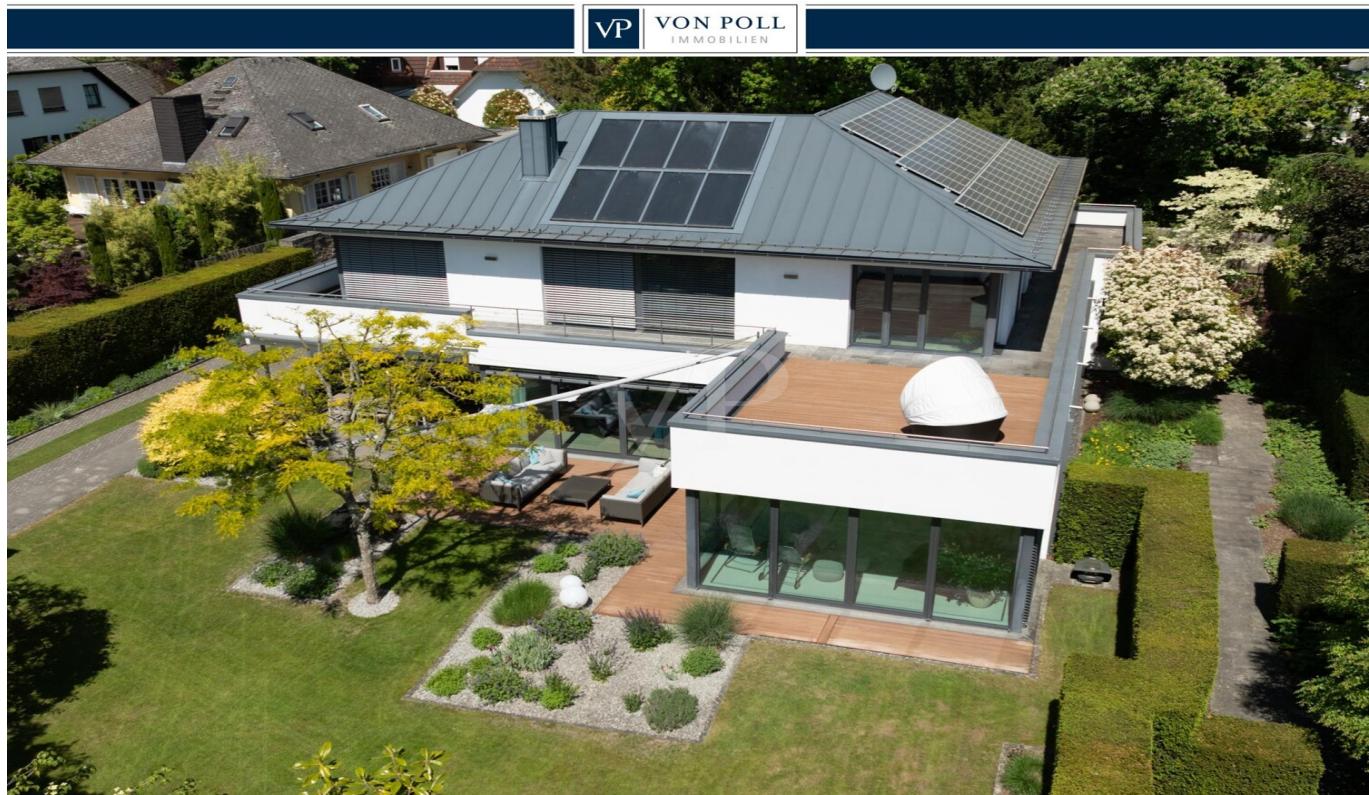


Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

VON POLL - BAD HOMBURG: Energiatakarékos prémium ingatlan (A+) egy tekintélyes villaépületben

VP azonosító: 25002028



VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 533 m² • SZOBÁK: 12 • FÖLDTERÜLET: 1.530 m²

VP azonosító: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

Áttekintés

VP azonosító	25002028
Hasznos lakótér	ca. 533 m ²
Teto formája	Csonka kontytfö
Szobák	12
Hálószobák	6
Fürdoszobák	4
Építés éve	2011
Parkolási lehetőségek	3 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	Érdeklodésre
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 197 m ²
Felszereltség	Terasz, Erkély

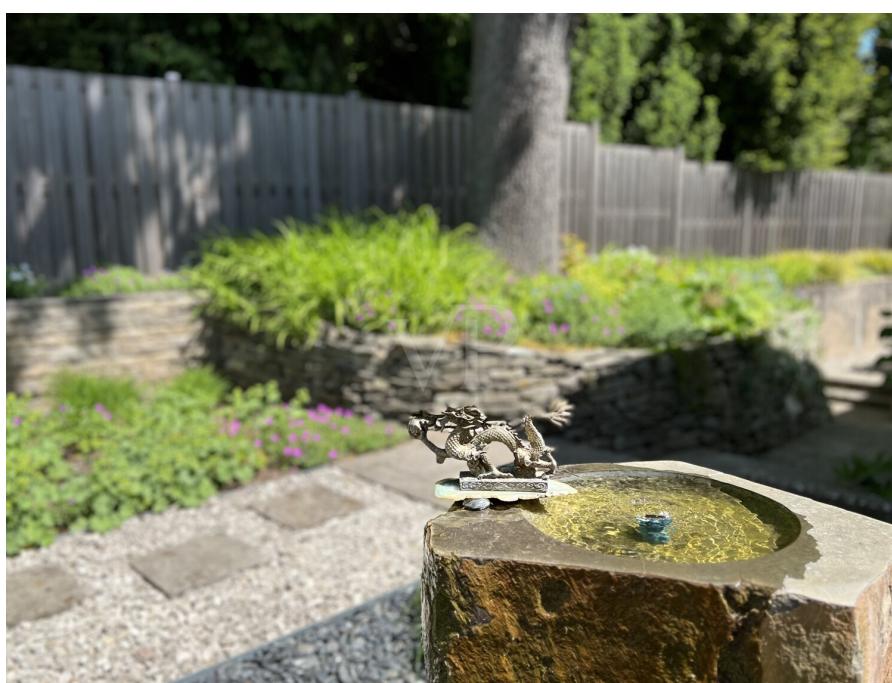
VP azonosító: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Elektromosság	Teljes energiaigény	11.60 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	11.02.2035	Energiahatékonysági besorolás /	A+
Energiaforrás	Hoszivattyú	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2011

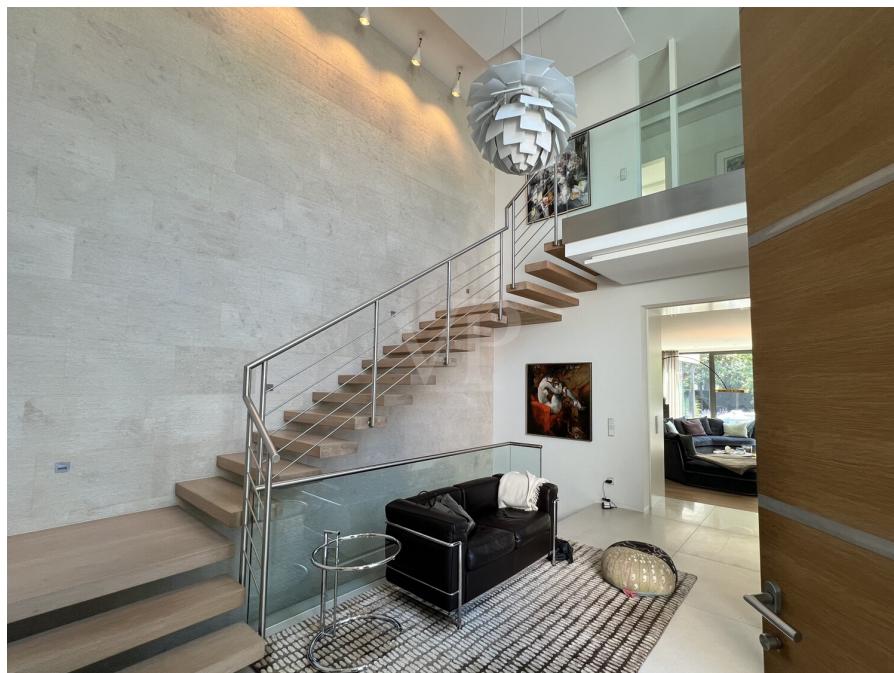
VP azonosító: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

Az ingatlan



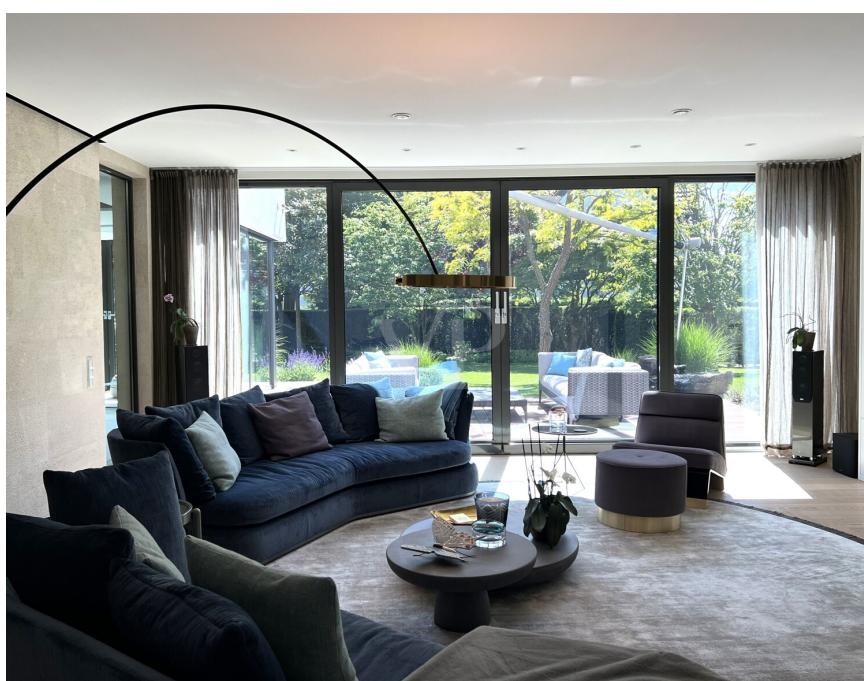
VP azonosító: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

Az ingatlan



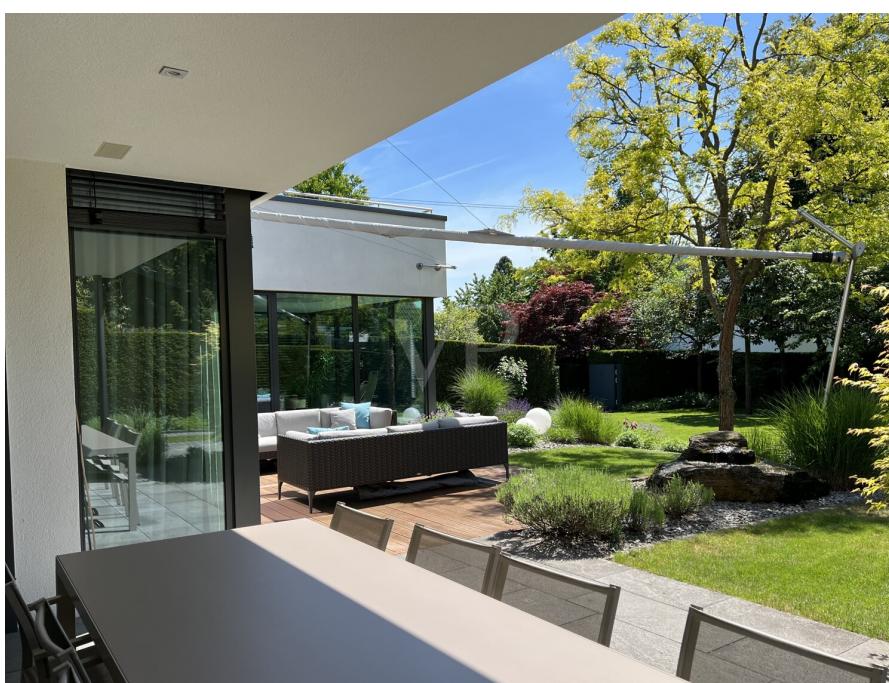
VP azonosító: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

Az ingatlan

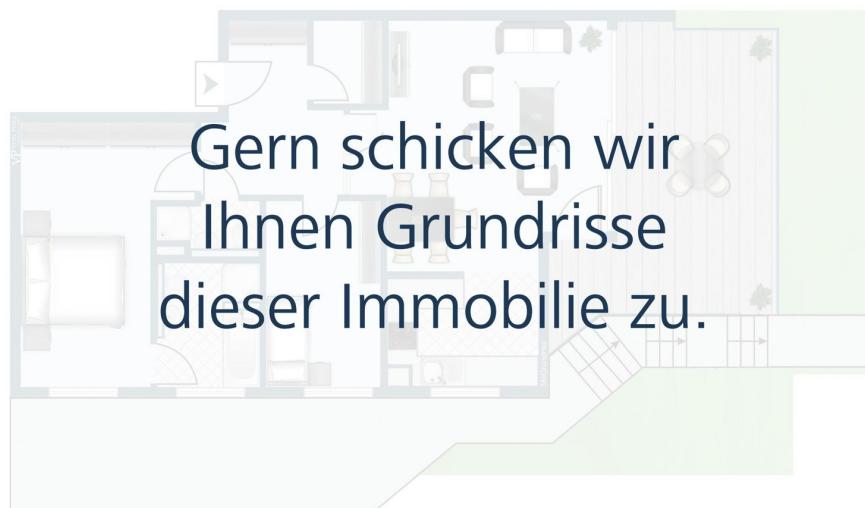


VP azonosító: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/bad-homburg

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

VP azonosító: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

Az ingatlan



**Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06172 - 680 980

Shop Bad Homburg
Louisenstraße 148c | 61348 Bad Homburg
bad.homburg@von-poll.com

T.: 06171 - 88 75 70

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

VP azonosító: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

Az elso benyomás

Bad Homburg tekintélyes lakóövezetében található ez a modern villa, amely medencével, parkosított kerttel és két különálló nappalival rendelkezik a földszinten és az alsó szinten. Elvezze a luxuséletet a természetben, kiváló infrastruktúra mellett. Általános iskola, óvoda és különféle üzletek mindenütt egy rövid sétára találhatók. Az autópályához való kényelmes hozzáférésnek köszönhetően körülbelül 25 perc alatt elérhető Frankfurt belvárosa vagy a repülőtér. A kiváló természetes anyagok és a legmodernebb épülettechnológia (két hoszivattyú, fotovoltaikus rendszerek, napkollektoros rendszerek, geotermikus energia, A+ energiahatékonysági osztály) tökéletes szimbiózist alkotnak ebben a lenyűgöző, szinte új luxusvillában. Várja meg a kényelmes otthont, amely kivételes részletekkel van berendezve: olajozott tömörfa parketta, nagyméretű porcelánkoagyag lapok, extra magas ajtók, padlótól a mennyezetig éró üvegelemek és magasfényű polírozott acél, hogy csak néhányat említsünk. A feng shui elvek szerint tervezett elemek harmonikus hangulatot teremtenek az egész ingatlanban. Ezt tovább fokozzák a kézzel faragott természetes ko falburkolatok, amelyeket színváltós LED világítás hangsúlyoz. A magas fokú magánélet biztosítása érdekében az egész ingatlant örököld sövény veszi körül. Egy nagyszabású kocsifelhajtó vezet a ház délnyugati fekvésű bejáratához. Autóját a ház közvetlen közelében található kocsibeállóban parkolhatja. A teljesen alápincézett kocsibeálló boséges helyet kínál kerti szerszámok és kerékpárok számára. További kültéri parkolóhely is rendelkezésre áll. A lenyűgöző eloszoba körülbelül 6 méter magas üveghomlokzattal fogadja Önt. Az emeletre vezető, a falba süllyesztett lépcso szinte lebeg a megvilágított természetes kofal előtt. A kabátok és a ruhatárok számára kiváló minőségi, egyedi gyártású szekrények állnak rendelkezésre. A vendég-WC az eloszoba mellett található. A nappali és étkező a nyitott konyhával és kandallóval az otthon szívévé és a család találkozóhelyévé válik. Itt is a padlótól a mennyezetig éró beépített szekrények biztosítják a kényelmet és a letisztult, rendezett kialakítást. A padlótól a mennyezetig éró ablakok minden oldalról fényteljesen árasztják el a teret, páratlan kilátást és sík hozzáférést biztosítva a kerthez. A terasz előtti szökőkút és a gondosan válogatott díszfákkal teli parkosított kert a szabadban való kikapcsolódásra csábít. Az elegáns konyha egy konyhaszigeten keresztül kapcsolódik az étkezéshez. Oldalt a kibővített konyha még több tárolóhelyet és gépet kínál. Az eloszobából a könyvtár/dolgozószoba és az önálló apartman közelíthető meg. Ez a lakás külön bejárattal, eloszobával és WC-vel vendégszobaként/otthoni irodaként is használható. A fő lakótérhez egy kivételesen luxus wellness-részleg csatlakozik: beltéri úszómedence LED világítással és dinamikus színváltásokkal, ellenáramoltató rendszerrel, pezsgofürdo funkcióval a medence közepén, masszázsfüvőkákkal, beépített hangszórókkal, száunával, sósvizes gozkabinnal és egy úszómedencével a szomszédos fürdoszobában.

Az emeleten egy galéria vezet három hálószobába (gyerekszobák/irodák) egy folyosó mentén, egy tágas és elegáns zuhanyzós fürdoszobába és egy külön WC-be. minden hálószobából ki lehet jutni a körbefutó erkélyre és egy nagy tetoteraszra. A felszínen egy gardrób, hálószobából és egy saját fürdoszobából áll. Az alagsor kényelmesen berendezett, és egy második, önálló lakást foglal magában (kb. 80 m², külön bejárat). Ez magában foglal egy tágas hálószobát, egy világos zuhanyzós fürdoszobát, egy konyhasarokat és egy nappalit, amely házimoziként is funkcionál. További helyiségek találhatók benne fitnesszhez, borospincéhez, mosókonyhához, technikai berendezésekhez és tárolókhöz. Egy kényelmesen berendezett tetoteréi stúdió is bérelhető. Tekintse meg új otthonát hamarosan! A megtekintés ütemezéséhez hitelképességi igazolásra van szükség.

VP azonosító: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

Részletes felszereltség

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 Überlauftrinnen
- 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 fantastischen 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)
- Erdwärmebohrung 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 Hebepumpen
- Carport: Überdachter Stellplatz für 2-3 Autos, vollunterkellert
- Überdachter Fahrradabstellbereich

VP azonosító: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

Minden a helyszínról

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 verschiedenen 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.

VP azonosító: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe

Tel.: +49 6172 - 680 980

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

www.von-poll.com