

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 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 12 • FÖLDTERÜLET: 1.530 m<sup>2</sup>

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

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első 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 <sup>2</sup>
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	12
Hálósobák	6
Fürdoszobák	4
Építés éve	2011
Parkolási lehetőségek	3 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely

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

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

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	11.02.2035
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	11.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
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





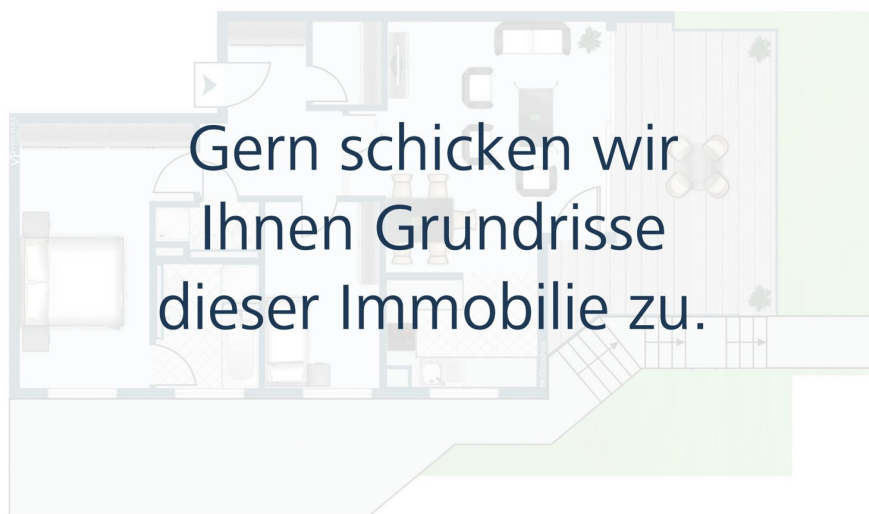
VP azonosító: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



[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)



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

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)

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

## Az első 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. Élvezze a luxuseletet a természetben, kiváló infrastruktúra mellett. Általános iskola, óvoda és különféle üzletek mindössze 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 hszivattyú, fotovoltaikus rendszerek, napkollektoros rendszerek, geotermikus energia, A+ energiahatékonysági osztály) tökéletes szimbiózist alkotnak ebben a lenyugózó, szinte új luxusvillában. Várja meg a kényelmes otthont, amely kivételes részletekkel van berendezve: olajozott tömörfa parketta, nagyméretű porcelán koanyag lapok, extra magas ajtók, padlótól a mennyezetig érő üvegelemek és magassfényű 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 fa burkolatok, amelyeket színváltós LED világítás hangsúlyoz. A magas fokú magánélet biztosítása érdekében az egész ingatlant örökzöld sövény veszi körül. Egy nagyszabású kocsifelhajtó vezet a ház délnyugati fekvésű bejáratához. Autóját a ház közvetlen közelében található kocsibeállóban parkolhatja. A teljesen alápincézett kocsibeálló bőséges helyet kínál kerti szerszámok és kerékpárok számára. További kültéri parkolóhely is rendelkezésre áll. A lenyugózó elosztó körülbelül 6 méter magas üveghomlokzattal fogadja Önt. Az emeletre vezető, a falba süllyesztett lépcső szinte lebeg a megvilágított természetes kőfal előtt. A kabátok és a ruhatárak számára kiváló minőségű, egyedi gyártású szekrények állnak rendelkezésre. A vendég-WC az elosztó 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 érő beépített szekrények biztosítják a kényelmet és a letisztult, rendezett kialakítást. A padlótól a mennyezetig érő ablakok minden oldalról fénnel árasztják el a teret, páratlan kilátást és sík hozzáférést biztosítva a kerthez. A terasz előtti szökőkút és a gondosan válogatott dísfákkal teli parkosított kert a szabadban való kikapcsolódásra csábít. Az elegáns konyha egy konyhaszigeten keresztül kapcsolódik az étkezőhöz. Oldalt a kibővített konyha még több tárolóhelyet és gépet kínál. Az elosztóból a könyvtár/dolgozószoba és az önálló apartman közelíthető meg. Ez a lakás külön bejáratú, elosztóval 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, pezsgőfürdő funkcióval a medence közepén, masszázsfűvőkákkal, beépített hangszórókkal, szaunával, sósvizes gozskabinnal és egy úszómedencével a szomszédos fürdőszobában.

Az emeleten egy galéria vezet három hálósobába (gyerekszobák/irodák) egy folyosó mentén, egy tágas és elegáns zuhanyzós fürdosobába és egy külön WC-be. Minden hálósobából ki lehet jutni a körbefutó erkélyre és egy nagy tetoteraszra. A fo lakosztály egy gardróbból, hálósobából és egy saját fürdosobából áll. Az alagsor kényelmesen berendezett, és egy második, önálló lakást foglal magában (kb. 80 m2, külön bejárat). Ez magában foglal egy tágas hálósobát, egy világos zuhanyzós fürdosobát, egy konyhasarokat és egy nappalit, amely házimoziként is funkcionál. További helyiségek található benne fitnesshez, borospincéhez, mosókonyhához, technikai berendezésekhez és tárolókhoz. Egy kényelmesen berendezett tetotéri 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 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 Hebpumpen
- 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 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.



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

## További információ / adatok

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.

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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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