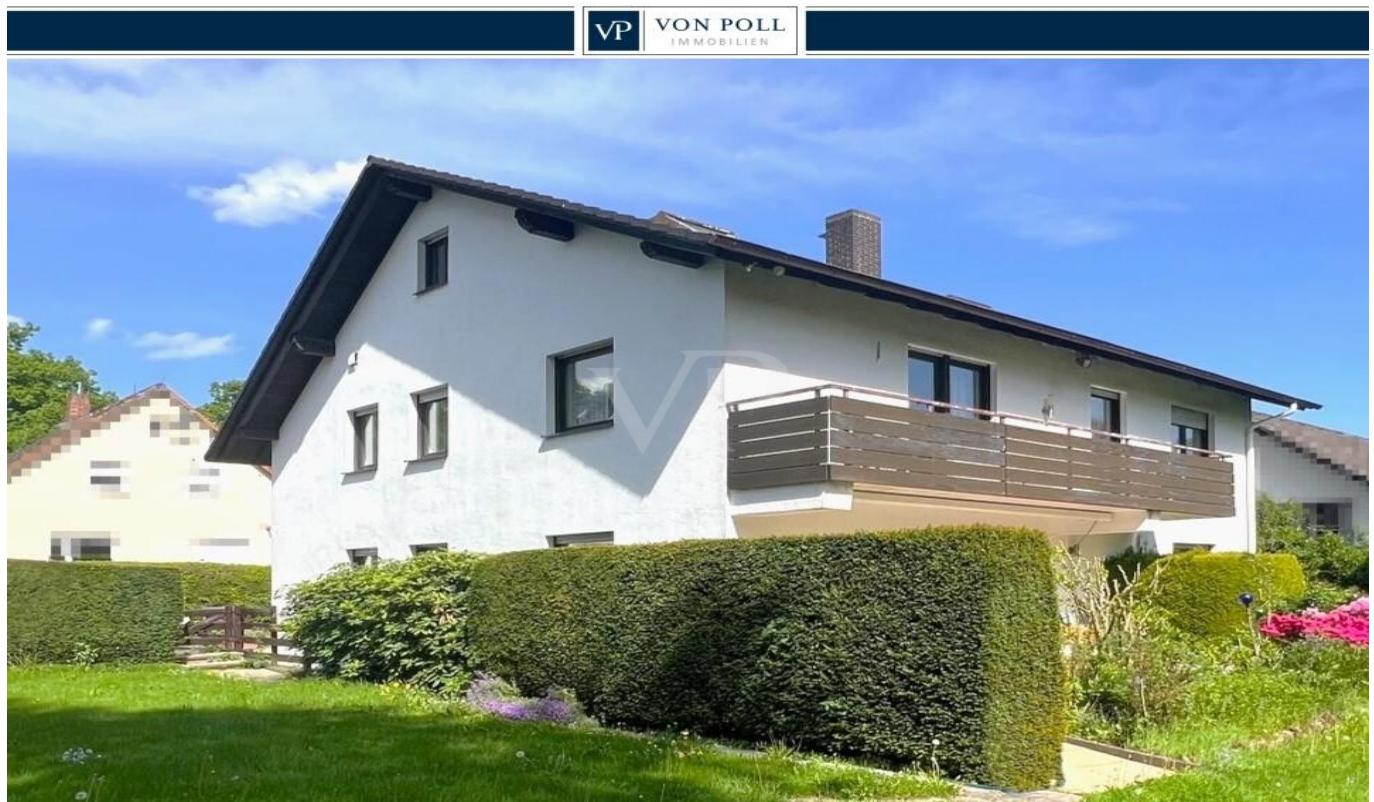


Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

Tágas ház egy csendes zsákutcában - tökéletes felújítási projekt olyan családok számára, akiknek sok helyre van szükségük.

VP azonosító: 25002020a



VÉTELÁR: 1.190.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 251 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 499 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25002020a - 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: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Áttekintés

VP azonosító	25002020a	Vételár	1.190.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 251 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan elérhető	31.10.2025	Modernizálás / felújítás	2019
Szobák	7	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	5	Hasznos terület	ca. 208 m <sup>2</sup>
Fürdoszobák	3	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Erkély
Építés éve	1980		
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	67.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	03.06.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1980

VP azonosító: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Az ingatlan



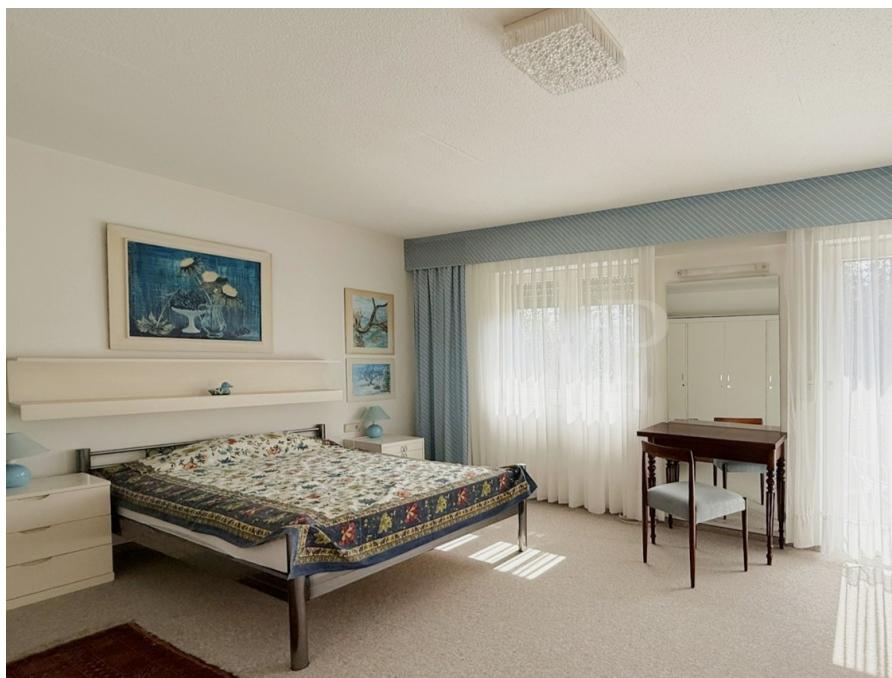
VP azonosító: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

VP azonosító: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Az ingatlan

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

VP azonosító: 25002020a - 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

**VP azonosító: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen**

## Az elso benyomás

Ez a tágas, családi ház csendes, családbarát helyen, a tó partján (a régi uszoda közelében), az Erlenhof ménesfarm közvetlen közelében található, mindössze néhány száz méterre az erdo szélétől. Az elrendezés lenyugöző világos, tágas nappali- és hálórészekkel, valamint hasznos háztartási helyiségekkel. A körülbelül 200 négyzetméteres lakótér, valamint a boséges tárolóhelyiség rengeteg helyet kínál a gyermekes családok számára. Összesen hét szobával, köztük négy hálószobával, három fürdőszobával és minden szinten egy vendéglővel, rengeteg hely áll rendelkezésre az egyéni életvitelhez. Az ingatlan masszív építési módszerekkel, 10 cm-es külso szigeteléssel épült, és kiváló építési minőséget mutat, amelyet egy statikus mérnök elorelátással valósított meg. A világos belső terek és a nagyvonalú alaprajz lehetővé teszi a lakótér rugalmas kihasználását. Különlegesség a tetötéri stúdió, amely kényelmes lakótérré alakítható, és további kialakítási lehetőségeket kínál (a futéscsövek már a padlásig ki vannak építve). A házban vízmelegítés található, mind a földszinten, mind az emeleten, biztosítva a kényelmes lakókörnyezetet. A kazánt 2014-ben cserélték, majd 2025-ben szervizelték, a redonyökkel ellátott tripla üvegezésű ablakok pedig szintén hozzájárulnak az energiahatékonysághoz. A hocserélovel ellátott szellozorendszer tovább optimalizálja a beltéri klímát. A homlokzatot 2019-ben újrafestették, az ingatlan általánosságban jól karbantartott. A legmodernebb kommunikációs technológia biztosítása érdekében már kiépítettek egy optikai kábelt. A tulajdonosok távozása után a ház felújításra/modernizálásra szorul, ami lehetőséget kínál a leendo tulajdonosnak, hogy egyéni igényei szerint alakítsa ki. Jelentős potenciál rejlik a további átalakításokra és személyes fejlesztésekre. A nyugodt, napos kert tökéletes a kikapcsolódásra. A nagy garázs akár nagy terepjárókat is elbír, és további tárolóhelyet kínál a padláson, valamint közvetlen kertkapcsolatot. Két-három további parkolóhely is rendelkezésre áll. A csendes elhelyezkedés különösen elonyös a gyermekes családok számára, mivel a gyerekek szabadon játszhatnak a szabadban. Futók, kerékpárosok, sétálók és kutyatulajdonosok ideális feltételeket találnak, mivel a Hochtaunus Természetvédelmi Park erdo széle mindössze 5-10 perc sétára található. Ez az ingatlan ritka lehetőséget kínál egy nagy potenciállal rendelkező ház megvásárlására egy keresett helyen. Azok számára, akik egy személyre szabott otthont keresnek, ez a ház ideális feltételeket kínál. Bad Homburg városa jelenleg elkötelezett a megújuló energiák iránt, és tanácsadást és támogatást nyújt a különféle energiatakarékossági intézkedésekhez. Egyeztessen idopontot a megtekintéshez még ma, hogy saját szemével gyozodjön meg az ingatlan számos lehetőségéről.

VP azonosító: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Részletes felszereltség

- 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 ausgebauter 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

**VP azonosító: 25002020a - 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.

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.

**VP azonosító: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 67.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25002020a - 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 felelősségtartásához*

---

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