

Bad Homburg vor der Höhe - Dornholzhausen

# VON POLL - BAD HOMBURG: Affascinante villa con giardino ben curato in posizione tranquilla a Bad Homburg

Codice oggetto: 25002089



PREZZO D'AFFITTO: 3.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 227 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.216 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Dornholzhausen**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Dornholzhausen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25002089
Superficie netta	ca. 227 m <sup>2</sup>
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	4
Anno di costruzione	1988
Garage/Posto auto	3 x Garage

Prezzo d'affitto	3.900 EUR
Costi aggiuntivi	700 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Dornholzhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>113.80 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>11.09.2028</b>	Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1987</b>

Codice oggetto: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Dornholzhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Dornholzhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Dornholzhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Dornholzhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Dornholzhausen

## La proprietà



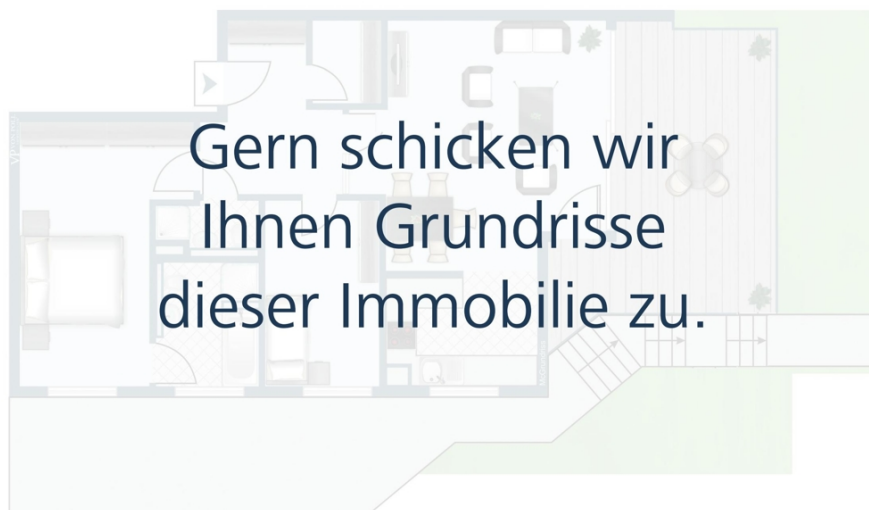
Codice oggetto: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Dornholzhausen

## La proprietà

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)

Codice oggetto: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Dornholzhausen

## La proprietà



**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)

Codice oggetto: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Dornholzhausen

## Una prima impressione

In una delle zone residenziali più ambite di Bad Homburg, questa elegante casa indipendente si presenta come un vero gioiello per coppie esigenti o piccole famiglie che amano la qualità e il comfort. Situata su un ampio terreno e con una superficie abitabile di circa 227 m<sup>2</sup>, questa casa vanta una planimetria ben progettata con finiture di alta qualità e dettagli curati. La casa dispone di un totale di cinque stanze e quattro bagni. Al piano terra, il luminoso soggiorno è caratterizzato da finestre a tutta altezza con persiane in legno che offrono una magnifica vista sul giardino. Il camino centrale conferisce all'ambiente un'atmosfera calda e accogliente. Una camera per gli ospiti con letto a scomparsa integrato e bagno privato offre comfort e privacy. Il corridoio è dotato di armadi in legno massello su misura e conduce direttamente alla lavanderia e poi all'ampia cucina. Questa cucina colpisce per i fornelli a gas, un forno extra-large e una dispensa climatizzata, perfetta per chef amatoriali e amanti del vino. Inoltre, la casa dispone di una cantina separata, anch'essa climatizzata, che offre condizioni di conservazione ideali e ampio spazio per una vasta collezione. Un paradiso per gli amanti della cucina! Al piano superiore si trova la camera da letto principale con armadi su misura e accesso diretto al bagno. Questo bagno dispone di vasca angolare, doccia separata, doppio lavabo e ulteriore spazio di archiviazione a muro. Anche la seconda camera da letto ha un bagno privato e offre una vista mozzafiato sui monti Taunus. La galleria dà accesso alla mansarda. Entrambe le camere da letto sono attualmente dotate di moquette. Il proprietario sarà lieto di rimuovere la moquette su richiesta e, in accordo con i nuovi inquilini, di installare pavimenti in base alle loro preferenze individuali, perfettamente adatti al loro stile personale e alle loro esigenze di comfort. Anche diversi mobili possono essere rimossi, se lo si desidera. Il seminterrato completa l'offerta: una cantina climatizzata per i vostri vini pregiati, un laboratorio con servizi igienici privati, una sauna con bagno con doccia e un ampio garage. Direttamente sopra si trova un garage doppio. In totale, avete a disposizione tre posti auto. Questa casa coniuga un'architettura elegante con una funzionalità studiata nei minimi dettagli, offrendo un'esperienza abitativa senza pari.

**Codice oggetto: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Dornholzhausen**

## **Dettagli dei servizi**

- **Einbauküche**
- **Natursteinböden**
- **Fußbodenheizung im großen BAd (OG) und Saunabereich**
- **Sauna**
- **Weinkeller klimatisiert**
- **Speisekammer klimatisiert**
- **1 Doppelgarage**
- **1 Einzelgarage**
- **offener Kamin**
- **Kachelofen**
- **XXL-Backofen, der vom Vormieter optional übernommen werden kann**

**Codice oggetto: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Dornholzhausen**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**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. Alle Nahverkehrsstationen sind in wenigen Minuten zu erreichen. 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.**

**Codice oggetto: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Dornholzhausen**

## **Ulteriori informazioni**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 11.9.2028.**

**Endenergiebedarf beträgt 113.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.**

**Die Energieeffizienzklasse ist D.**

**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.**

**Codice oggetto: 25002089 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Dornholzhausen**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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