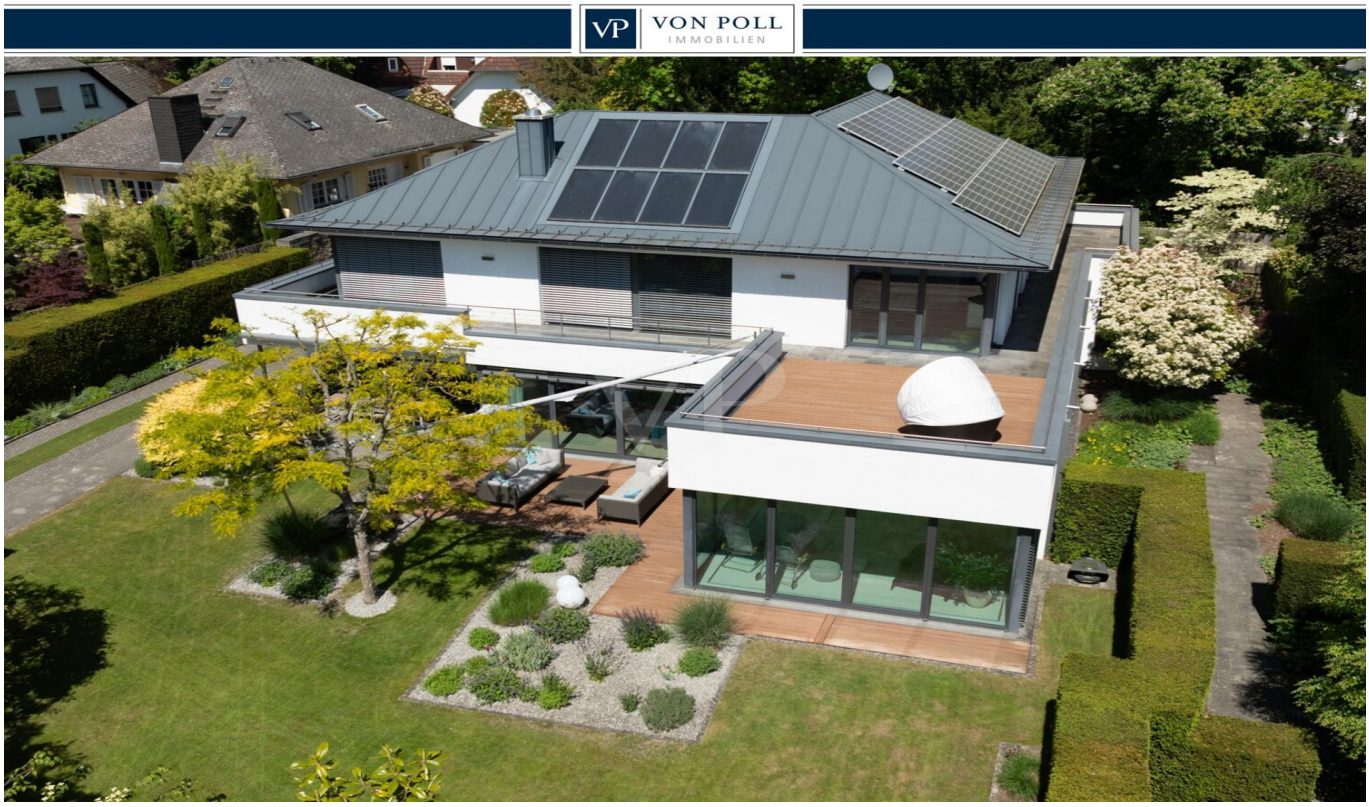
Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

VON POLL - BAD HOMBURG: Immobile premium ad alta efficienza energetica (A+) in una prestigiosa posizione residenziale

Codice oggetto: 25002028



PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 533 m² • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.530 m²

Codice oggetto: 25002028 - 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: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25002028
Superficie netta	ca. 533 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	12
Camere da letto	6
Bagni	4
Anno di costruzione	2011
Garage/Posto auto	3 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell’immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 197 m²
Caratteristiche	Terrazza, Balcone

Codice oggetto: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	11.02.2035
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	11.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2011

Codice oggetto: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

La proprietà

Codice oggetto: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

La proprietà

Codice oggetto: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

La proprietà

Codice oggetto: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

La proprietà

Codice oggetto: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

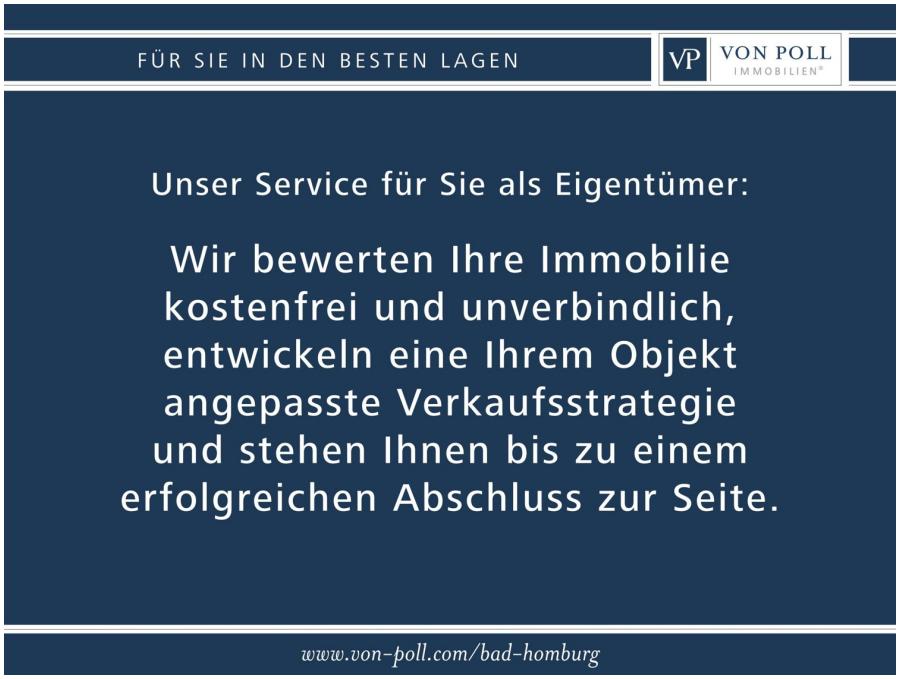
La proprietà

Codice oggetto: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

La proprietà

Codice oggetto: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

La proprietà

VON POLL IMMOBILIEN

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

VON POLL IMMOBILIEN

Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Codice oggetto: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

Una prima impressione

Situata in una prestigiosa zona residenziale di Bad Homburg, questa moderna villa dispone di piscina, giardino simile a un parco e due zone giorno separate al piano terra e al piano seminterrato. Godetevi una vita lussuosa immersi nella natura, beneficiando al contempo di un'eccellente infrastruttura. Una scuola elementare, un asilo e diversi negozi sono raggiungibili a piedi. Grazie al comodo accesso all'autostrada, potrete raggiungere il centro di Francoforte o l'aeroporto in circa 25 minuti. Materiali naturali pregiati e tecnologie edilizie all'avanguardia (due pompe di calore, fotovoltaico, solare termico, energia geotermica, classe energetica A+) formano una simbiosi perfetta in questa imponente villa di lusso, quasi nuova. Godetevi una casa confortevole, arredata con dettagli eccezionali: parquet in legno massello oliato, piastrelle in gres porcellanato di grande formato, porte extra alte, elementi in vetro a tutta altezza e acciaio lucido, solo per citarne alcuni. Progettate secondo i principi del Feng Shui, queste caratteristiche creano un'atmosfera armoniosa in tutta la proprietà. Ciò è ulteriormente valorizzato dai rivestimenti murali in pietra naturale scolpiti a mano, accentuati da un'illuminazione a LED che cambia colore. Per garantire un elevato grado di privacy, l'intera proprietà è circondata da siepi sempreverdi. Un ampio vialetto conduce all'ingresso della casa, esposto a sud-ovest. È possibile parcheggiare l'auto nel posto auto coperto adiacente alla casa. Il posto auto coperto completamente interrato offre ampio spazio per attrezzi da giardino e biciclette. È disponibile anche un ulteriore posto auto esterno. L'imponente ingresso vi accoglie con una facciata in vetro alta circa 6 metri. La scala che conduce al piano superiore, incassata nella parete, sembra fluttuare davanti al muro in pietra naturale illuminato. Armadi su misura di alta qualità sono disponibili per i vostri cappotti e armadi. Il bagno per gli ospiti si trova adiacente all'ingresso. La zona giorno e pranzo, con cucina a pianta aperta e camino, diventerà il cuore della casa e un luogo di ritrovo per la famiglia. Anche qui, gli armadi a muro a tutta altezza garantiscono comfort e un design pulito e ordinato. Le finestre a tutta altezza inondano lo spazio di luce da tutti i lati e offrono una vista impareggiabile e un accesso diretto al giardino. Una fontana davanti alla terrazza e il giardino simile a un parco con alberi selezionati con cura invitano a rilassarsi all'aperto. L'elegante cucina è collegata alla zona pranzo tramite un'isola. Lateralmente, la cucina ampliata offre ancora più spazio per riporre gli oggetti e gli elettrodomestici. Dall'ingresso si accede alla biblioteca/studio e all'appartamento indipendente. Quest'ultimo può essere utilizzato come suite per gli ospiti/ufficio con ingresso, corridoio e WC separati. Un'area spa di eccezionale lusso è adiacente alla zona giorno principale: una piscina coperta con illuminazione a LED e cambio colore dinamico, un sistema di nuoto controcorrente, una funzione idromassaggio al centro della piscina, getti massaggianti, altoparlanti integrati, una sauna, una doccia a vapore con

sistema di acqua salata e una vasca di galleggiamento nel bagno adiacente. Al piano superiore, una galleria conduce a tre camere da letto (camerette/uffici) lungo un corridoio, un ampio ed elegante bagno con doccia e un WC separato. Ogni camera da letto offre accesso al balcone avvolgente e all'ampia terrazza sul tetto. La suite padronale comprende uno spogliatoio, una camera da letto e un bagno privato. Il seminterrato è rifinito con standard confortevoli e comprende un secondo appartamento indipendente (circa 80 mq con ingresso indipendente). Questo comprende un'ampia camera da letto, un luminoso bagno con doccia, un angolo cottura e una zona giorno che funge anche da home theater. Ulteriori locali per la palestra, una cantina, una lavanderia, attrezzature tecniche e un ripostiglio completano la zona giorno. È disponibile anche un monolocale mansardato con finiture confortevoli. Venite a vedere la vostra nuova casa presto! Richiediamo una prova di solvibilità prima di fissare una visita.

Codice oggetto: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

Dettagli dei servizi

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)
• 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

Codice oggetto: 25002028 - 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.

Codice oggetto: 25002028 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

Ulteriori informazioni

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Codice oggetto: 25002028 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com