

Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

Ampia casa in una tranquilla strada senza uscita:  
progetto di ristrutturazione perfetto per famiglie che  
hanno bisogno di molto spazio.

Codice oggetto: 25002020a



PREZZO D'ACQUISTO: 1.190.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 251 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 499 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25002020a - 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: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25002020a
Superficie netta	ca. 251 m²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	31.10.2025
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.190.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riquilificazione	2019
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 208 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Balcone

Codice oggetto: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	67.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	03.06.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

Codice oggetto: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Codice oggetto: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## La proprietà

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)



## 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: 25002020a - 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



**Codice oggetto: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen**

## Una prima impressione

Questa spaziosa casa indipendente si trova in una posizione tranquilla e adatta alle famiglie, in riva al lago (vicino alla vecchia piscina) e con vista sulla scuderia Erlenhof, a poche centinaia di metri dal limitare del bosco. La disposizione degli spazi colpisce per la luminosità e l'ampiezza della zona giorno e della zona notte, nonché per i pratici locali di servizio. Circa 200 metri quadrati di superficie abitabile, oltre a un ampio spazio di stoccaggio aggiuntivo, offrono ampio spazio per famiglie con bambini. Con un totale di sette stanze, tra cui quattro camere da letto, tre bagni e un bagno per gli ospiti su ogni piano, c'è molto spazio per la vita individuale. L'immobile è stato costruito con solidi metodi di costruzione con 10 cm di isolamento esterno e dimostra un'eccellente qualità costruttiva, implementata con lungimiranza da un ingegnere strutturale. Gli interni luminosi e l'ampia planimetria consentono un utilizzo flessibile dello spazio abitativo. Una caratteristica speciale è il monolocale mansardato, che può essere trasformato in un confortevole spazio abitativo e offre ulteriori possibilità di progettazione (i tubi del riscaldamento sono già installati fino alla mansarda). La casa è dotata di riscaldamento a pavimento ad acqua, installato sia al piano terra che al piano superiore, garantendo un ambiente abitativo confortevole. La caldaia è stata sostituita nel 2014 e sottoposta a manutenzione nel 2025, e anche le finestre con tripli vetri e tapparelle contribuiscono all'efficienza energetica. Un sistema di ventilazione con scambiatore di calore ottimizza ulteriormente il clima interno. La facciata è stata ridipinta nel 2019 e l'immobile è generalmente ben tenuto. È già stata installata una connessione in fibra ottica per fornire tecnologie di comunicazione all'avanguardia. Dopo la partenza dei proprietari, la casa necessita di lavori di ristrutturazione/ammodernamento, che offrono al futuro proprietario l'opportunità di personalizzarla in base alle proprie preferenze individuali. C'è un notevole potenziale per ulteriori modifiche e miglioramenti personali. Il giardino tranquillo e soleggiato è perfetto per il relax. L'ampio garage può ospitare anche SUV di grandi dimensioni e include ulteriore spazio di stoccaggio in soffitta, oltre all'accesso diretto al giardino. Sono disponibili anche da due a tre posti auto aggiuntivi. La posizione tranquilla è particolarmente vantaggiosa per le famiglie con bambini, che possono giocare liberamente all'aperto. Gli amanti della corsa, della bicicletta, delle passeggiate e dei cani troveranno le condizioni ideali, poiché il confine con la foresta del Parco Naturale Hochtaunus è a soli 5-10 minuti a piedi. Questa proprietà offre una rara opportunità di acquistare una casa con un grande potenziale in una posizione ambita. Per chi cerca un progetto per creare una casa su misura per i propri desideri, questa casa offre le condizioni ideali. La città di Bad Homburg è attualmente fortemente impegnata nelle energie rinnovabili e offre consulenza e supporto per diverse misure di risparmio energetico. Prenotate una visita oggi stesso per scoprire di persona le numerose

possibilità offerte da questa proprietà.

**Codice oggetto: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen**

## Dettagli dei servizi

- 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 ausgebaute 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



**Codice oggetto: 25002020a - 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.

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.

**Codice oggetto: 25002020a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen**

## Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25002020a - 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)