Bad Homburg vor der Höhe / Dornholzhausen – Feldrandlage

Reizvolles Anwesen mit zwei abgeschlossenen Wohneinheiten, Pool, Garage und Carport

Objektnummer: 26002036



KAUFPREIS: 1.490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 275 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 971 m²

Objektnummer: 26002036 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Dornholzhausen – Feldrandlage

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26002036 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Dornholzhausen – Feldrandlage

Auf einen Blick

Objektnummer	26002036
Wohnfläche	ca. 275 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1964
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.490.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 91 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26002036 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Dornholzhausen – Feldrandlage

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	05.03.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	288.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26002036 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Dornholzhausen – Feldrandlage

Die Immobilie





Objektnummer: 26002036 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Dornholzhausen – Feldrandlage

Die Immobilie





Objektnummer: 26002036 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Dornholzhausen – Feldrandlage

Die Immobilie





Objektnummer: 26002036 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Dornholzhausen – Feldrandlage

Die Immobilie





Objektnummer: 26002036 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Dornholzhausen – Feldrandlage

Die Immobilie





Objektnummer: 26002036 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Dornholzhausen – Feldrandlage

Die Immobilie





Objektnummer: 26002036 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Dornholzhausen – Feldrandlage

Die Immobilie





Objektnummer: 26002036 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Dornholzhausen – Feldrandlage

Die Immobilie



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin: **T.: 06172 - 680 980**

www.von-poll.com/bad-homburg

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

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

Objektnummer: 26002036 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Dornholzhausen – Feldrandlage

Die Immobilie



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie
und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung: **T.: 06172 - 680 980**

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

Objektnummer: 26002036 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Dornholzhausen – Feldrandlage

Die Immobilie



Objektnummer: 26002036 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Dornholzhausen – Feldrandlage

Ein erster Eindruck

In einer bevorzugten und ruhigen Feldrandlage im Bad Homburger Stadtteil Dornholzhausen befindet sich diese einzigartige Fachwerkvilla. Das Objekt ist derzeit in zwei Wohneinheiten aufgeteilt. Mit überschaubarem Aufwand können sogar drei abgeschlossene Wohneinheiten hergestellt werden.

Das Anwesen zeichnet sich durch einen sonnigen Familiengarten mit Außenpool, verschiedenen Sitzplätzen und einem gemütlichen Gartenhaus aus. Dieser grüne Rahmen verleiht dem Anwesen sein charmantes Ambiente.

Die Liegenschaft befindet sich in einer Villenanlage in Bad Homburg und bietet aufgrund ihrer Lage in zweiter Reihe ein hohes Maß an Privatsphäre. Das Haus ist in einem gepflegten Zustand, bedarf jedoch einer umfangreichen energetischen und zeitgemäßen Renovierung. Dies bietet Ihnen die Möglichkeit, das Objekt nach Ihren individuellen Vorlieben und mit Sorgfalt zum Ausdruck Ihres ganz persönlichen Stils zu gestalten (siehe KI-Bilder als Beispiel).

Das Zweifamilienhaus wurde in den Jahren 1964, 1976-77, 1991 und 2001 erweitert und umgebaut, sodass es heute eine flexible Nutzbarkeit und eine großzügige Raumgestaltung aufweist. Im Erdgeschoss befindet sich der Eingangsbereich zu einer abgeschlossenen Wohnung mit drei Zimmern. Sie beinhaltet zwei Schlafzimmer, zwei Badezimmer, eine Küche, ein geräumiges Wohnzimmer und ein großzügiger Abstellraum. An das Wohnzimmer grenzt ein lichtdurchfluteter Wintergarten an. Die Wohnung verfügt über einen separaten Hauseingang und eignet sich daher ideal für die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder für eine teilweise Vermietung. Bei erhöhtem Platzbedarf besteht die Möglichkeit, Familienangehörige oder Gäste in der Wohnung unterzubringen.

Im anschließenden zweiten Wohnbereich wurde im Anschluss an eine geräumige Diele ein komfortabler Wellnessbereich gestaltet, der eine Sauna, ein WC und ein Duschbad sowie einen großen Ruhe- bzw. Fitnessbereich umfasst. Nach dem Workout eignet sich die angrenzende Terrasse mit Blick in den hinteren Garten zum Erholen. Durch eine geschickte Bepflanzung kann der Garten vollständig uneinsehbar gestaltet werden. Dies wird zukünftigen Bewohnern nicht nur ein parkartiges Ambiente gewährleisten, sondern auch optimale Privatsphäre.

Eine Treppe führt nach oben in den Wohnbereich im Obergeschoss. Das großzügige Wohnzimmer begeistert durch seine Helligkeit und Geräumigkeit. Aufgrund der Öffnung des Raumes bis in den Giebel entsteht ein loftartiges Raumgefühl. Der Balkon bietet die Möglichkeit, sich im Freien aufzuhalten, während der Blick in den weitläufigen Garten mit Pool zu sportlichen Aktivitäten einlädt. Die weitere Wohnetage

im Obergeschoss umfasst außerdem einen Flur, eine Küche, vier Zimmer und ein Badezimmer.

Das Angebot wird durch eine geräumige Garage mit Platz für zwei Fahrzeuge hintereinander sowie weitere Stellplätze im Innenhof ergänzt. Ein Carportplatz ist seitlich vorhanden.

Der intelligente Grundriss, die lichtdurchfluteten Räume mit teilweise bodentiefen Fenstern und die charismatische Architektur machen dieses Anwesen zu etwas Besonderem. Wir möchten Sie einladen, diese Oase der Ruhe und der gemütlichen Atmosphäre kennenzulernen. Lassen Sie sich von dieser Immobilie inspirieren!

Objektnummer: 26002036 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Dornholzhausen – Feldrandlage

Ausstattung und Details

- Gas Brennwert Heizung (2010 lt. EA)
- Einbauküchen (2)
- moderne Bäder (4)
- Wellnessbereich mit Sauna
- Wintergarten
- Dielenboden / Holz
- Fliesenboden
- angelegter Garten mit Gartenhaus
- Außenpool
- Garage
- Carport
- Stellplätz im Hof (2)
- Stauraum im Dachboden
- Vier Kellerräume
- Im Grundbuch eingetragenes Geh- und Fahrrecht zum Grundstück

Renovierungen:

- 1976: Erweiterung des Obergeschosses
- 1991: Umbau
- 2001/2002: Anbau Wintergarten, Erdgeschoss
- 2002: Teil-Modernisierung Obergeschoss:
- Erneuerung der Bäder und Küche
- Teilweise Erneuerung der Böden und Fenster

Objektnummer: 26002036 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Dornholzhausen – Feldrandlage

Alles zum Standort

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, sowie ein 9– und 16-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.

Objektnummer: 26002036 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Dornholzhausen – Feldrandlage

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26002036 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe / Dornholzhausen – Feldrandlage

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe
Tel.: +49 6172 - 680 980
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com