

Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

# VON POLL - BAD HOMBURG: Verwirklichen Sie Ihren Traum vom eigenen Haus!

Objektnummer: 24002034



KAUFPREIS: 598.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 241 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24002034 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

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

Objektnummer: 24002034 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24002034
Wohnfläche	ca. 121 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1967
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	598.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 58 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

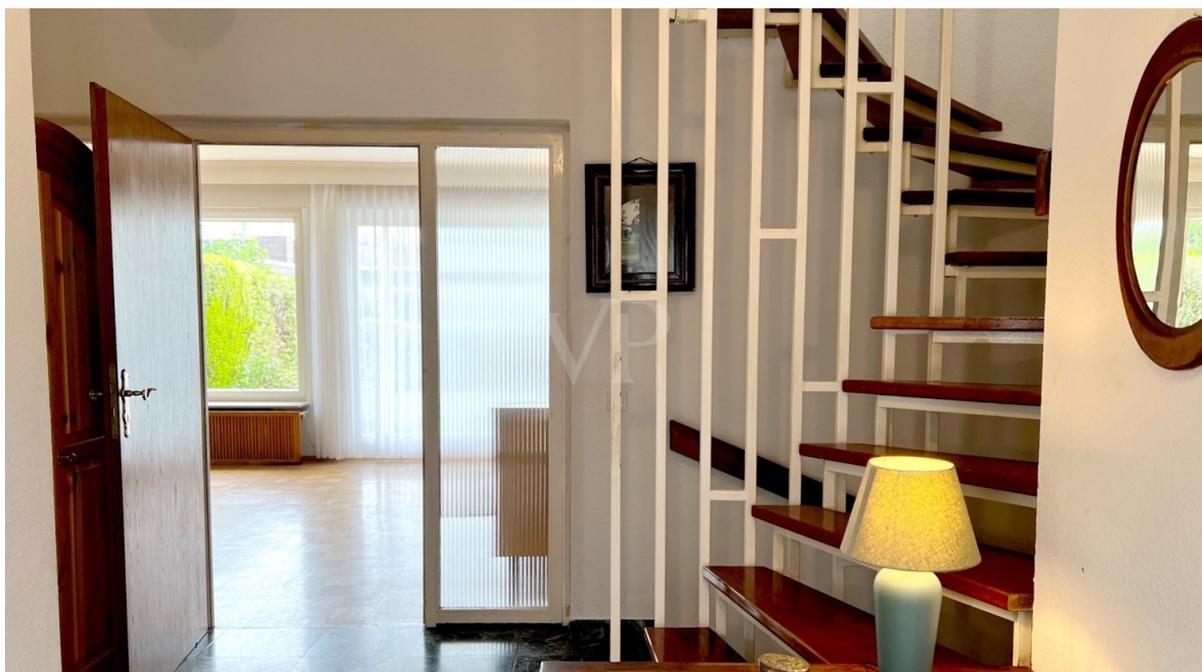
Objektnummer: 24002034 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	197.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.04.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24002034 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Die Immobilie



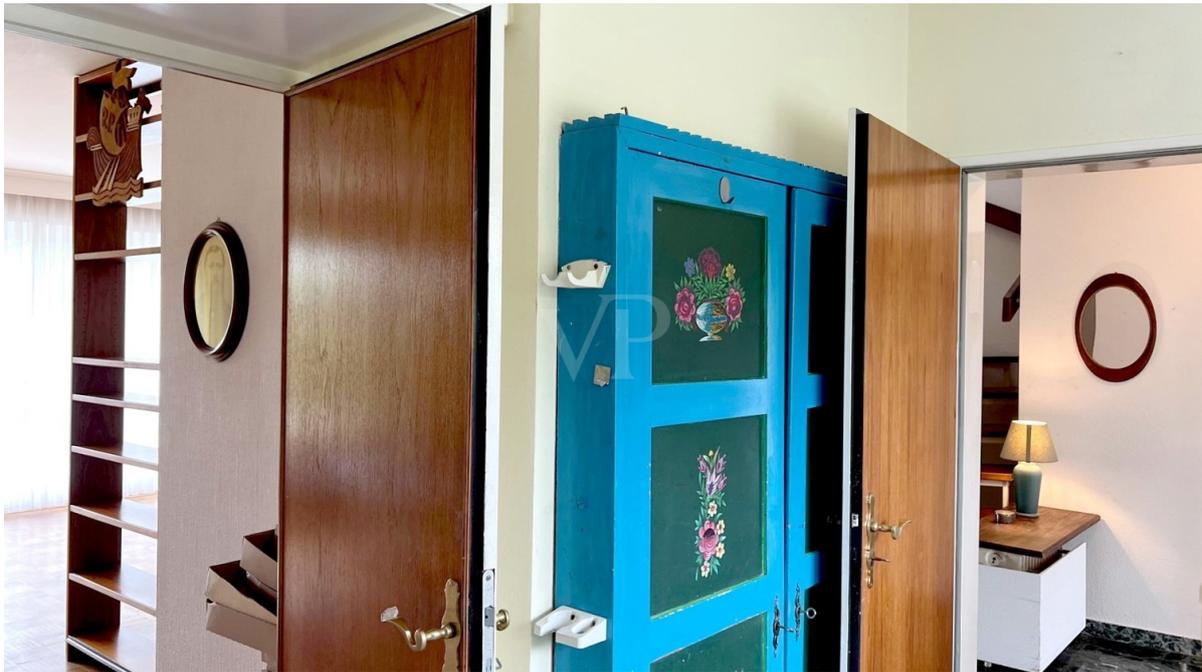
Objektnummer: 24002034 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002034 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002034 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002034 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002034 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002034 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Die Immobilie



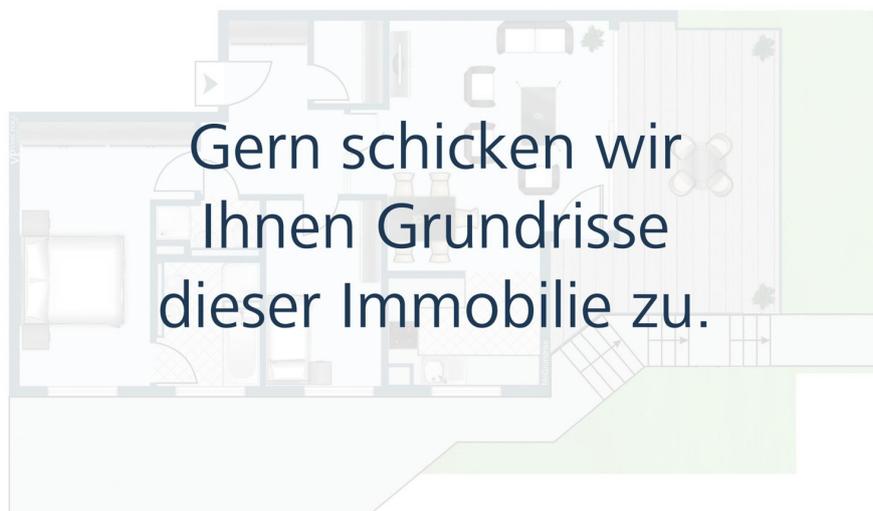
Objektnummer: 24002034 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 24002034 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
SEIT 10/2022  
Top-Makler Bad Homburg  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
IM TEST: 3.094 Makler GÜLTIG BIS: 09/23

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

Objektnummer: 24002034 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses tolle Reihenhaus mit zwei Wohnebenen und Flachdach in gefragter, ruhiger Lage wartet auf ein junges Paar oder eine Familie, die sich Ihren Traum vom Wohnen nach individuellen Vorstellungen erfüllen möchte! Herrlich ruhig und naturnah liegt das Einfamilienhaus mit seiner kompakten, klaren, kubischen Architektur in Bad Homburg - Dornholzhausen in einer Anliegerstraße mit wenig Verkehr. Nah am Waldrand, profitieren Sie von der gesunden Luft und erreichen trotzdem fußläufig die Geschäfte für den täglichen Bedarf, wie den großen REWE Einkaufsmarkt, den Bäcker und die Bank sowie die Restaurants des Stadtteils Dornholzhausen. Auch Schule und Kindergarten befinden sich hier auf kleinem Radius. Als Pendler nach Frankfurt sind Sie über die Umgehungsstraße schnell an die Autobahn nach Frankfurt angebunden. Nach Bad Homburg Stadtmitte benötigen Sie ca. 8 Minuten. Nach Frankfurt Innenstadt brauchen Sie ca. 20 Minuten Fahrzeit. Das Haus aus dem Baujahr 1967 ist voll unterkellert und verfügt über einen hübschen Garten mit großzügiger Terrasse. Hinter dem Garten befinden sich zwei Garagen, die für Ihre Fahrzeuge oder als Stauraum für Gartengeräte oder Fahrräder genutzt werden können. Über drei Stufen gelangen Sie in den einladenden Dielenbereich mit Garderobe und Gäste-WC. Im Anschluss folgt das großzügige Wohn- Esszimmer mit direktem Zugang in den schön angelegten Garten. Eine große Terrasse lädt zum Entspannen und Genießen im Freien ein. Die separate Küche ist funktionell eingerichtet und liegt in der Nähe zum gemütlichen Essbereich, der offen in den Wohnbereich übergeht. Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer, die nach Bedarf als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden können. Zwei davon sind mit Zugang zu einer Loggia versehen. Ergänzt werden die Zimmer durch ein helles Tageslichtbad. Im Untergeschoss sind drei praktische Kellerräume, die sich als Bastel- oder Hobbyraum, bzw als Stauraum und Hauswirtschaftsraum anbieten. Das Haus verfügt über eine Ölheizung BJ 1975 mit einem 3000l-Öltank, der noch hälftig betankt ist. Das Haus hat schöne klare Linien und eine sehr gute Raumaufteilung. Daher kann man es wunderbar renovieren und mit zeitgemäßen Materialien und pfiffigen Ideen in ein schickes modernes Einfamilienhaus verwandeln! In der Nachbarschaft finden sich einige wunderbare Beispiele dafür. Rufen Sie uns gerne an, um zeitnah einen Termin zu verabreden.

Objektnummer: 24002034 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Ausstattung und Details

- Parkett im Wohnbereich
- Marmorboden im Eingangsbereich
- großer offener Wohn- und Essbereich
- praktische Einbauküche
- Gästetoilette
- Tageslichtbad im 1. OG
- eingewachsener Garten
- Terrasse
- vollunterkellert
- 2 Garagen hinter dem Haus

Objektnummer: 24002034 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## 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: 24002034 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 197.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 24002034 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Koch

---

Louisenstraße 148c Bad Homburg  
E-Mail: [bad.homburg@von-poll.com](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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