

Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

# VON POLL - BAD HOMBURG: Freistehendes Einfamilienhaus mit viel Potenzial

????????? ??????????: 24002021



???? ??????: 898.000 EUR • ??????????: ca. 197 m<sup>2</sup> • ??????????: 5.5 • ??????? ??: 424 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24002021 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24002021 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24002021	????? ???????	898.000 EUR
????????????	ca. 197 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	?????????????? ??????	??????????????	??????????????????
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	5.5	????? ???????????????	2017
?????????????? ???	3	??????????	?????????
?????????????		????????????????	???????????????
?????????????	2	????????????????	ca. 150 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1979	????????????????????	?????????
?????? ??????????????	1 x ??????????? ??? ??????????????, 1 x ?????????	?????????	?????????, WC ??????????????, ??????, ?????????????????? ?????????, ??????????

???????? ????????: 24002021 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
????????????		???????????????	
????? ????????????	??????	????????? ????????	145.00 kWh/m²a
		???????????????	
???????????????	04.03.2034	???????????????	E
???????????????????		???????????????????	
?????????? ???		???????????????	
????? ??????????????	??????	???????????????	



???????? ??????????: 24002021 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

?? ?????????





??????? ???????: 24002021 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

?? ????????



???????? ??????????: 24002021 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

?? ?????????





??????? ???????: 24002021 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

?? ????????





??????? ???????: 24002021 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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)

??????? ???????: 24002021 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**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



??????? ????????: 24002021 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

??? ?????? ???????????

Dieses Haus ist ein Juwel für alle, die großzügiges Wohnen in einem frei stehenden Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Bad Homburg - Dornholzhausen suchen. Das Ende der 70er Jahre in Massivbauweise errichtete Haus bietet auch heute noch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und kann individuell an die eigenen Bedürfnisse angepasst werden. Der einladende Hauseingang mit großer Diele und Garderobe führt über Flügeltüren in das großzügige Wohnzimmer und in den angrenzenden Ess- und Lesebereich. Die Küche könnte zum Wohnraum hin geöffnet werden, um die Großzügigkeit noch zu unterstreichen. Die teils überdachte Terrasse erweitert im Sommerhalbjahr den Wohnbereich und lädt mit Blick in den herrlich eingewachsenen Garten zu gemütlichen Stunden ein. Im Obergeschoss befinden sich derzeit zwei größere und zwei kleinere Zimmer, ein Ankleidezimmer, ein Tageslichtbad mit Wanne sowie ein kleiner Abstellraum. Der Spitzboden ist teilweise wohnlich ausgebaut und ist über das größere Schlafzimmer mit einer Raumpartreppe zu erreichen. Das Kellergeschoss bietet neben den üblichen Kellerräumen ein weiteres Duschbad sowie einen großen, wohnlich ausgebauten Hobbyraum als vielseitig nutzbaren Raum sowie einen weiteren wohnlich ausgebauten Raum, der zum Beispiel als Gästezimmer genutzt werden kann. Mit diesem besonderen Angebot können Sie sich nach Ihren eigenen Renovierungsvorstellungen ein Haus schaffen, das zu Ihrem wahren Traumhaus werden kann. Die Möglichkeiten sind vielfältig - das Potenzial dieses frei stehenden Einfamilienhauses erkennen Sie am besten bei einem persönlichen Besichtigungstermin.

??????? ???????: 24002021 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

???????????????? ???? ??????????

- Freistehendes Einfamilienhaus
- Einbauküche
- Naturstein-, Parkett- und Teppichböden
- 2- und 3-fach verglaste Fenster
- Rollläden (teilweise elektrisch)
- Tageslichtbad mit Wanne
- Gäste-WC
- Ankleide (Wasseranschlüsse für z.B. Küche vorhanden)
- Hobbyraum und Spitzboden (wohnwirtschaftlich ausgebaute Nutzfläche)
- Duschbad im Untergeschoss
- Loggia
- Terrasse
- Markise
- Gas-Brennwert-Heizung (2017)
- Garage und Carport



??????? ???????: 24002021 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

??? ??? ??? ???????????

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. Bad Homburgs nordwestlicher Stadtteil Dornholzhausen liegt unmittelbar am Taunusrand. Über Felder und Wiesen öffnet sich ein direkter Weg in den Taunuswald zum Herzberg und zum Römerkastell Saalburg. Das in Dornholzhausen gelegene, international bekannte Pferdegestüt Erlenhof mit weiträumigen Wiesen und Koppeln, der „New Course“ des Royal Homburger Golf Club 1899 e.V. entlang der Biotope des Naturschutzgebietes „Röderwiesen Aue“, Tennisanlagen, die Nähe zu Hirschgarten und Gotischem Haus als Teil der Landgräflichen Gartenlandschaft sowie die Prägung durch großzügige Villen und Gartengrundstücke bieten ein großes Naherholungspotenzial. Die Anbindung über die Bundesstraße B 456 an die Autobahnen A661 / A5 und an das sehr gut ausgebaute Bad Homburger Stadtbusliniennetz sowie Kindertagesstätte, Grundschule und Nahversorgung u. a. durch Lebensmittelgeschäfte runden das Bild Dornholzhausens als Stadtteil mit außergewöhnlich hoher Lebensqualität ab.

??????? ???????: 24002021 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 145.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.



???????? ??????????: 24002021 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

?????????????? ???????????????????

?? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

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)