

Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

# VON POLL - BAD HOMBURG: Ihr Refugium am See - großzügig, privat und einzigartig

Objektnummer: 25002020



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

KAUFPREIS: 1.877.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 251 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.010 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25002020 - 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: 25002020 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 25002020                  |
| Wohnfläche    | ca. 251 m²                |
| Dachform      | Satteldach                |
| Bezugsfrei ab | 03.06.2025                |
| Zimmer        | 7                         |
| Schlafzimmer  | 5                         |
| Badezimmer    | 3                         |
| Baujahr       | 1980                      |
| Stellplatz    | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.877.000 EUR                                                             |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2019                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | renovierungsbedürftig                                                     |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 208 m²                                                                |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon                                         |

Objektnummer: 25002020 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 67.00 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 03.06.2035      | Energie-Effizienzklasse     | B                 |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1980              |

Objektnummer: 25002020 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002020 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002020 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002020 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002020 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002020 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002020 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002020 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002020 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 25002020 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Die Immobilie

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)



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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
[oberursel@von-poll.com](mailto:oberursel@von-poll.com)

Objektnummer: 25002020 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Die Immobilie



### 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)

**Objektnummer: 25002020 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen**

## Ein erster Eindruck

In ruhiger, familienfreundlicher Lage direkt am See (altes Schwimmbad) und in Sichtweite des Gestüts Erlenhof, nur wenige Hundert Meter vom Waldrand entfernt, befindet sich dieses großzügige Einfamilienhaus.

Das beschriebene Immobilienangebot besteht aus einem bebauten Grundstück mit Haus (499 m<sup>2</sup> groß, Kaufpreis 1.380.000 €) sowie einem unbebauten, direkt angrenzenden und noch zu vermessenden Teilgrundstück (ca. 510 m<sup>2</sup> groß, Kaufpreis 497.000 €).

Das Raumkonzept beeindruckt mit hellen großzügigen Wohn- und Schlafräumen, wie auch nützlichen Zubehörräumen. Rund 200m<sup>2</sup> Wohnfläche plus reichlich Nutzfläche bieten viel Platz für Familien mit Kindern. Mit insgesamt 7 Zimmern, davon 4 Schlafzimmer, sowie 3 Badezimmern und einem Gäste-WC auf jeder Etage ist ausreichend Raum für individuelles Wohnen vorhanden.

Die Immobilie wurde in Massivbauweise mit zusätzlicher Außendämmung errichtet und zeugt von einer sehr guten Bauqualität, die seinerzeit von einem Bauingenieur zukunftsweisend umgesetzt wurde. Die hellen Innenräume und die großzügige Raumaufteilung erlauben eine flexible Nutzung der Wohnfläche. Eine Besonderheit stellt das ausbaufähige Dachstudio als wohnlich ausgebaute Nutzfläche dar, das zusätzlichen Gestaltungsspielraum bietet (Leitungen für Heizkörper wurden bereits bis ins Dachgeschoss gelegt).

Die Ausstattung des Hauses umfasst eine wassergeführte Fußbodenheizung, die sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss verlegt ist und für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Der Heizkessel wurde 2014 erneuert, und die 3-fach-verglasten Fenster mit Rollläden tragen ebenfalls zur Energieeffizienz bei. Eine Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmetauscher optimiert zusätzlich das Raumklima. Ein Fassadenanstrich wurde im Jahr 2019 durchgeführt und allgemein präsentiert sich die Immobilie in einem gut gepflegten Zustand. Ein Glasfaseranschluss wurde bereits beantragt, um modernste Kommunikationstechnik zu gewährleisten. Das Haus befindet sich nach Auszug der Eigentümer nunmehr in einem renovierungs-/modernisierungsbedürftigen Zustand, was dem zukünftigen Besitzer jedoch die Gelegenheit bietet, es nach seinen individuellen Vorstellungen zu gestalten. Es gibt viel Potenzial für weitere Anpassungen und persönliche Aufwertungen.

Der große Gartenbereich mit Blick auf den See lädt zum Verweilen ein. Die geräumige

Garage bietet auch großen SUV-Modellen Platz und enthält weiteren Stauraum auf dem Dachboden sowie direkten Zugang zum Garten. Zusätzlich stehen 2-3 Pkw-Stellplätze zur Verfügung.

Besonders für Familien mit Kindern ist die ruhige Lage von Vorteil, da sie unbeschwert im Freien spielen können. Läufer, Radfahrer, Spaziergänger und Hundehalter finden ideale Voraussetzungen, weil man in nur 5-10 Gehminuten an den Waldrand des Naturparks Hochtaunus gelangt.

Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit, ein Haus mit viel Potenzial in gefragter Lage zu erwerben. Für Interessenten, die auf der Suche nach einem Projekt sind, um ein Eigenheim nach ihren Wünschen zu gestalten, bietet dieses Haus ideale Voraussetzungen. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung, um sich selbst ein Bild von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie zu machen.

Objektnummer: 25002020 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Ausstattung und Details

- Massivbauweise mit Außendämmung
- 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 Dachgeschoss
- Hobby-/Gästebereich mit Tageslicht und Heizkörper im UG (Einbau einer Wendeltreppe ins Wohnzimmer EG wäre möglich)
- Ausbaufähiges Dachstudio (als wohnlich ausgebaute Nutzfläche)
- Gas-Heizung aus 2014 / Fassadenanstrich 2019
- 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

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben beträgt die Käuferprovision für das bebaute Grundstück mit Haus (499 m<sup>2</sup> groß, Kaufpreis 1.380.000 €) 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises, und für das unbebaute Teilgrundstück (ca. 510 m<sup>2</sup> groß, Kaufpreis 497.000 €) 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.

Objektnummer: 25002020 - 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, 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.

**Objektnummer: 25002020 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen**

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25002020 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## 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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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