

Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

# VON POLL - BAD HOMBURG: Projektierung einer exklusiven Stadtvilla in ruhiger Naturlage

Número da propriedade: 23002070b



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

PREÇO DE COMPRA: 1.850.000 EUR • ÁREA: ca. 226 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 549 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23002070b - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23002070b - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Numa vista geral

Número da propriedade	23002070b	Preço de compra	1.850.000 EUR
Área	ca. 226 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) auf den beurkundeten Grundstückspreis (800.000 EUR).
Quartos	6	Área útil	ca. 12 m <sup>2</sup>
Quartos	4		
Casas de banho	2		
Ano de construção	2024		

Número da propriedade: 23002070b - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Dados energéticos

Sistemas de  
aquecimento

Aquecimento central

---

Número da propriedade: 23002070b - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 23002070b - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 23002070b - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 23002070b - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 23002070b - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## O imóvel



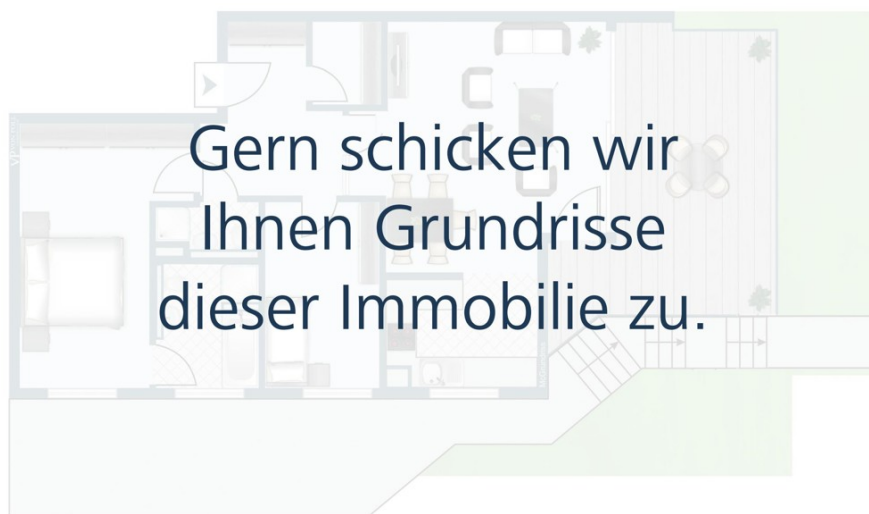
Número da propriedade: 23002070b - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## O imóvel

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)

Número da propriedade: 23002070b - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
SEITE 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

Número da propriedade: 23002070b - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Uma primeira impressão

Die projektierte elegante Stadtvilla in Bad Homburg Dornholzhausen stellt eine einzigartige Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer dar, in einer traumhaften ruhigen Lage, in einer Privatstraße, am Waldrand und trotzdem sehr stadtnah zu Wohnen. Diese Lage ist bei Insidern sehr begehrt. Gepflegte Einfamilienhäuser und Villen prägen die schöne und repräsentative Wohngegend in der Nachbarschaft. Die Nähe zur Natur ist offensichtlich. Fahrrad- und Wanderwege sind ausgezeichnet. Das Grundstück liegt an einer ruhigen Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr. Wenige Gehminuten entfernt, befinden sich die Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten von Bad Homburg - Dornholzhausen. Die Frankfurter City ist mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln durch die Anbindung an den nahen Autobahnzubringer schnell erreichbar. Auf einem ca. 549 m<sup>2</sup> großen Grundstück wird die großzügige Villa in Splittlevel-Bauweise mit einer Wohnfläche von ca. 226 m<sup>2</sup> geplant. (Von den ca. 549 m<sup>2</sup> entfallen ca. 52 m<sup>2</sup> auf den gemeinschaftlichen Privatweg.) Die Villa begeistert durch eine zeitgemäße, elegante Architektur und eine exklusive Ausstattung. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Wohnräume und schaffen dadurch eine schöne Atmosphäre. Die Zimmer sind großzügig gestaltet und bieten jede Möglichkeit für individuelle Gestaltung unter Verwendung exklusivster Materialien. Durch die Splittlevel-Bauweise wirkt das Wohnkonzept offen und luftig. Auf drei versetzten Wohnebenen wurden vier Schlafzimmer, zwei Bäder, ein Gäste-WC sowie ein sehr großer Wohn- und Essbereich mit offener Wohnküche und Zugang zur Terrasse umgesetzt. Hier wird die Familie gerne zusammenkommen. Der Garten präsentiert sich wenig einsehbar und verfügt daher über viel Privatsphäre. Er kann nach eigenen Vorstellungen angelegt werden. Ein Pool würde sich anbieten und wäre eine schöne Ergänzung zu dem modernen Wohnkonzept. Ihr Fahrzeug findet Unterbringung in einem eleganten Carport im Eingangsbereich. Die Kaufnebenkosten (Maklercourtage, Grunderwerbssteuer, Notarkosten, etc.) beziehen sich bei diesem Angebot nur auf den Grundstückskaufpreis in Höhe von 800.000 EUR. Auf dem Grundstück steht derzeit noch ein älteres Bestandshaus. Sprechen Sie uns gerne an, wenn Sie in einer der besten Wohnlagen im Rhein-Main-Gebiet Ihre Wunschimmobilie gestalten wollen.

Número da propriedade: 23002070b - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Tudo sobre a localização

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. 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.

Número da propriedade: 23002070b - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Outras informações

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. 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.

Número da propriedade: 23002070b - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)