183 m² Wohnkomfort | 4 Schlafzimmer | Garten & Dachterrasse | Dornholzhausen | Tiefgarage

61350 Bad Homburg, Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr	26KH0-10	**Terrasse**	Ja
Objektart	Haus	**Baujahr**	2014
Objekttyp	Reihenhaus	**Zustand**	Neuwertig
Wohnfläche	ca. 183 m^2	**Energieausweis**	Verbrauchsausweis
Nutzfläche	ca. 54 m^2	**Endenergiebedarf**	69,30 kWh/(m^2*a)
Anzahl Zimmer	6	**Endenergieverbrauch**	76,20 kWh/(m^2*a)
Anzahl Schlafzimmer	4	**Energieausweis gültig bis**	26.01.2034
Anzahl Badezimmer	3	**Baujahr lt. Energieausweis**	2014
Grundstücksgröße	ca. 150 m^2	**wesentlicher Energieträger**	Fernwärme
Heizungsart	Fußbodenheizung	**Verfügbar ab (Text)**	im 1.Quartal 2027
Etagenzahl	2	**Kaufpreis**	1.020.000,00 €
Stellplätze	1 Freiplatz à 15.000,00 € (Kauf) 2 Tiefgaragenstellplätze à 25.000,00 € (Kauf)	**Außen-Provision**	2,98 % inkl. 19% MwSt.
Balkon	Ja		

Beschreibung

Das im Jahr 2014 errichtete Einfamilienhaus in Bad Homburg vor der Höhe, im beliebten Stadtteil Dornholzhausen, zählt zu den gefragten Wohnadressen der Region.

Die Immobilie verbindet zeitlose Architektur mit hochwertiger Bauqualität und bietet ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf Komfort, Großzügigkeit und eine ruhige Wohnlage legen.

Mit insgesamt sechs Zimmern, einer optimalen Südausrichtung sowie einem durchdachten Grundriss überzeugt das Haus auf ganzer Linie. Großzügige, lichtdurchflutete Räume, bodentiefe Fenster, Fußbodenheizung und eine hochwertige Ausstattung schaffen ein angenehmes Wohnambiente auf allen Ebenen.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zur sonnigen Terrasse sowie in den pflegeleicht angelegten Südgarten. Die hochwertige, separat angeordnete Nolte-Einbauküche mit Keramikarbeitsplatte ist mit erstklassigen Elektrogeräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Neben zwei Kühlschränken verfügt sie unter anderem über einen Dampfgarer und bietet viel Stauraum sowie großzügige Arbeitsflächen. Ein Gäste-WC ergänzt diese Etage.

1. Obergeschoss
Auf dieser Ebene befinden sich drei großzügig geschnittene Schlafzimmer sowie ein modern ausgestattetes Badezimmer, das mit seiner funktionalen Gestaltung hohen Wohnkomfort im Alltag bietet.

2. Obergeschoss (Dachgeschoss)
Das Dachgeschoss verfügt über einen großzügigen, offenen Wohnbereich mit direktem Zugang zur Dachterrasse. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Schlafzimmer mit einem großzügigen Duschbad. Dadurch eignet sich das Dachgeschoss hervorragend als private Rückzugsebene, beispielsweise für die Eltern oder ältere Kinder.

Kellergeschoss
Das rund 54 m^2 große Kellergeschoss ist hervorragend aufgeteilt und

bietet dank mehrerer Fenster eine angenehme Belichtung. Es umfasst zwei vielseitig nutzbare Räume sowie einen separaten Hausanschluss- und Technikraum. Ob Fitnessbereich, Heimkino, Hobbyraum oder zusätzlicher Stauraum – die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig. Besonders hervorzuheben ist, dass auch das Kellergeschoss mit einer Fußbodenheizung sowie dem gleichen hochwertigen Parkettboden ausgestattet ist wie die Wohnräume und dadurch eine außergewöhnlich wohnliche Atmosphäre bietet.

Hinweis:
Das 2. Obergeschoss verfügt über einen offenen Wohnbereich mit Zugang zur Dachterrasse sowie über ein separates Schlafzimmer mit großzügigem Duschbad. Dadurch lässt sich diese Etage ideal als eigenständiger Elternbereich oder privater Rückzugsort nutzen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gefragter Wohnlage im Bad Homburger Stadtteil Dornholzhausen. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, viel Grün und einer angenehmen, gewachsenen Nachbarschaft, die sowohl Familien als auch Berufspendler anspricht.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Mit dem Auto erreichen Sie die Bad Homburger Innenstadt in etwa 10 Minuten.

Die Frankfurter Innenstadt ist über die nahegelegenen Verkehrsachsen, insbesondere die A661 und B456, in rund 20 bis 25 Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an die Autobahnen A5 und A661 gewährleistet eine schnelle Verbindung in das gesamte Rhein-Main-Gebiet.

Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut. Die U-Bahn-Linie U2 bietet eine direkte Verbindung nach Frankfurt und ist in wenigen Minuten erreichbar. Ergänzend sorgen mehrere Buslinien für eine gute Vernetzung innerhalb Bad Homburgs und in die umliegenden Stadtteile.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Supermärkte, Bäckereien und Apotheken sind schnell erreichbar. Darüber hinaus bietet die Bad Homburger Innenstadt rund um die Louisenstraße eine attraktive Auswahl an Einzelhandelsgeschäften, Restaurants und Cafés. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot: Kindergärten und Grundschulen sind im Umfeld

vorhanden, weiterführende Schulen wie die Humboldtschule sowie weitere Gymnasien und Gesamtschulen sind gut erreichbar.

Die Lage überzeugt zudem durch ihren hohen Freizeitwert. Zahlreiche Grünflächen, Felder und Spazierwege befinden sich in direkter Umgebung und laden zur Erholung ein. Der nahegelegene Taunus bietet vielfältige Möglichkeiten für Sport und Freizeit. Insgesamt handelt es sich um eine Wohnlage, die Ruhe und Natur mit einer sehr guten Infrastruktur sowie einer schnellen Anbindung an Bad Homburg und Frankfurt ideal verbindet.

Ausstattung Beschreibung

- Hochwertiges, massiv errichtetes Einfamilienhaus (Baujahr 2014)
- Nachhaltige und energieeffiziente Bauweise mit Fernwärme-Heizung
- Real geteiltes Grundstück
- Begehrte und familienfreundliche Wohnlage in Bad Homburg-Dornholzhausen
- Vollunterkellerung in wasserundurchlässiger WU-Betonkonstruktion
- Fußbodenheizung in sämtlichen Wohn- und Kellerräumen
- Hochwertiger Massivholz-Eichenparkettboden in allen Wohnräumen sowie im Kellergeschoss
- Bodentiefe Fenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung
- Elektrisch betriebene Rollläden
- Raumhöhen von ca. 2,65 m im Erdgeschoss sowie ca. 2,60 m im Ober- und Dachgeschoss
- Optimale Südausrichtung mit hervorragenden Lichtverhältnissen
- Sonnige Terrasse mit pflegeleichtem Garten
- Großzügige Dachterrasse
- Hochwertige, separate Nolte-Einbauküche mit Keramikarbeitsplatte, zwei Kühlschränken und Dampfgarer
- Modern ausgestattete Tageslichtbäder
- Malervlies an sämtlichen Wand- und Deckenflächen
- Alarmanlage
- Moderne Tiefgarage
- Zwei komfortable Tiefgaragenstellplätze
- Zusätzlich ein Außenstellplatz

Sonstige Angaben

Für Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne unter vorheriger Terminvereinbarung zur Verfügung.

Unser Angebot erfolgt freibleibend. Alle Angaben basieren auf erteilten Informationen der Eigentümer. Wir haften nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der von uns weitergegebenen Informationen und Unterlagen. Dieses Exposé stellt kein Vertragsangebot dar. Es dient lediglich dazu, allgemeine Informationen zum Objekt zur Verfügung zu stellen. Das Exposé ist nicht Bestandteil eines Kaufvertrages. Weder der Verkäufer noch Anjia Immobilien und Beratung oder deren Mitarbeiter sind im Rahmen des Exposés berechtigt, wie auch immer geartete Zusicherungen, Garantien, Auskünfte, Beschaffenheitsangaben oder öffentliche Äußerungen hinsichtlich des Objektes zu geben. Diese können nur Gegenstand eines noch zu verhandelnden Kaufvertrages sein.

Im Exposé erwähntes bzw. abgebildetes Inventar ist nur im Kaufpreis enthalten, sofern dies im Kaufvertrag auch schriftlich vereinbart wird.

Hinweis: Bei den dargestellten Bildern handelt es sich teilweise um KI-generierte Visualisierungen, die der beispielhaften Darstellung der Immobilie dienen.

Geldwäsche

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Anjia Immobilien GmbH & Co. KG nach §§ 1, 2 Abs.1 Nr.10, 4 Abs.3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Ihr Ansprechpartner

Herr Niklas Kaufmann
Anjia Immobilien GmbH & Co. KG
Europa Allee 165
60486 Frankfurt

Tel.: +496975089888
Mobil: 0151 10822766

E-Mail: vertrieb@anjia-immobilien.de
Web: www.anjia.de

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.