

Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

Stilvoller Luxus. Maximaler Komfort. Neubau- Anwesen im Hardtwald.

Objektnummer: 25002075c



KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 406 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.201 m²

Objektnummer: 25002075c - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

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

Objektnummer: 25002075c - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

Auf einen Blick

Objektnummer	25002075c	Kaufpreis	Auf Anfrage
Wohnfläche	ca. 406 m ²	Haustyp	Villa
Zimmer	7	Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Grundstücks- Kaufpreises über 2.295.000 €.
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	6		
Baujahr	2026/2027		
		Zustand der Immobilie	projektiert
		Nutzfläche	ca. 130 m ²
		Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 25002075c - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis

laut Gesetz nicht
erforderlich

Objektnummer: 25002075c - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

Die Immobilie



Objektnummer: 25002075c - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

Die Immobilie



Objektnummer: 25002075c - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

Die Immobilie



Objektnummer: 25002075c - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

Die Immobilie



Objektnummer: 25002075c - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

Die Immobilie



Objektnummer: 25002075c - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 25002075c - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

VP 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

Shop Oberursel
Holzweg 7 | 61440 Oberursel
oberursel@von-poll.com

Objektnummer: 25002075c - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

Die Immobilie



Capital
Mittelstand
Top-Makler Bad Homburg
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN

VP
VON POLL
IMMOBILIEN

Gold Partner
SINCE 2015
Scout24

EXPERTISE
Deutschlands
bestbewerteter
Arbeitgeber
VON POLL IMMOBILIEN

DEKRA
Auszeichnung
Stefan Koch

Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 25002075c - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

Ein erster Eindruck

Mit diesem Anwesen präsentieren wir Ihnen eines, der letzten freien Baugrundstücke im traditionsreichen, repräsentativen Villengebiet Hardtwald. Diese Lage zählt zu den schönsten und gefragtesten Wohngebieten im Vordertaunus.

Das Grundstück liegt nah zum Kurpark und zur Innenstadt. Die Schulen sowie die Freizeitangebote Tennis-/Fußball, Schwimmbäder liegen in engem Radius. Ein Reitstall befindet sich in der Nachbarschaft. In die Frankfurter Innenstadt benötigen Sie nur ca. 20 Minuten. Zum Frankfurter Flughafen fahren Sie etwa ca. 30 Minuten.

Mit einer ideal geschnittenen Grundstücksfläche von ca. 1.200 m² bietet das Anwesen ausreichend Raum für eine luxuriöse Stadtvilla. In unserem Entwurfs-Beispiel sind ca. 400 m² Wohnfläche und ca. 120 m² Nutzfläche geplant. Der zukünftige Baukörper kann optimal nach Süden oder Süd-Westen ausgerichtet werden.

Die Projektierung sieht im Erdgeschoss große lichtdurchflutete Wohn- und Essbereiche mit vorgelagerten Terrassen vor. Insgesamt können 5-6 Schlafzimmer mit eigenem Bad genutzt werden. Im Untergeschoss wurde ein Einliegerbereich sowie ein luxuriöser Wellnessbereich konzipiert.

Komfortabel geleitet ein Zugang in der Doppelgarage Sie zum Haus. Terrassen und Balkone wurden nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet und sorgen für ein mediterranes Lebensgefühl. Ein Schwimmteich kann optional in die Außenanlage integriert werden.

Die Planung wurde nach den Vorgaben des geltendem B-Planes projektiert, die Umsetzung ist mit dem Bauamt abzustimmen. Eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von

0,35 sind vorgegeben. Sie können die komplette Entwurfsplanung, mit Grundrissen und Wohnflächenberechnung in unserem Büro einsehen. Eine anschauliche Visualisierung in 3D vermittelt Ihnen eine detailgetreue Vorstellung einzelner Wohnbereiche.

Wenn gewünscht, stellen wir den Kontakt her zu unserer Architektin zur konkreten Beratung und realistischen Verwirklichung Ihrer Wünsche von Anfang an. Selbstverständlich können Sie auch mit einem Architekt Ihrer Wahl Ideen verwirklichen. Die Courtage in Höhe von 5,95% inkl. MwSt. wird ausschließlich auf die Höhe des protokollierten Grundstückspreises erhoben. Überzeugen Sie sich gerne persönlich mit uns vor Ort von der besonderen Lage. Gerne stellen wir Ihnen Ihr neues Zuhause vor!

Objektnummer: 25002075c - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

Ausstattung und Details

Planung zur Neubebauung nach den Vorgaben des geltenden Bebauungs-Planes, die vorliegende

Entwurfs-Planung ist ein attraktiver Bebauungs-Vorschlag, zur Umsetzung muss die Planung noch mit dem Bauamt abgestimmt werden.

Nachweis des Maßes der baulichen Nutzung (Vorentwurf)

Nachweis der Grundflächenzahl

Grundstücksfläche: 1.201 m²

GRZ 0,2: Entspricht 240 m²

Die zulässige Grundfläche gemäß GRZ 1 (240 m²) wird im Rahmen der Hauptanlage vollumfänglich genutzt.

GRZ I - Hauptanlage: 240,00 m²

GRZ II - Nebenanlagen: 120,00 m²

Objektnummer: 25002075c - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

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.

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: 25002075c - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

Sonstige Angaben

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: 25002075c - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com