

Frankfurt am Main – Westend

# Grundstück in beliebter Lage mit Baugenehmigung für zwei Doppelhäuser

Objektnummer: 22001074



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

• KAUFPREIS 1.590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 0 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 0

Objektnummer: - 22001074 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

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

Objektnummer : 22001074 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Auf einen Blick

Objektnummer	<b>22001074</b>	Kaufpreis	<b>1.590.000 EUR</b>
Bezugsfrei ab	<b>nach Vereinbarung</b>	Objektart	<b>Grundstück</b>
		Provision	<b>Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b>

Objektnummer: 22001074 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Auf einen Blick: Energiedaten

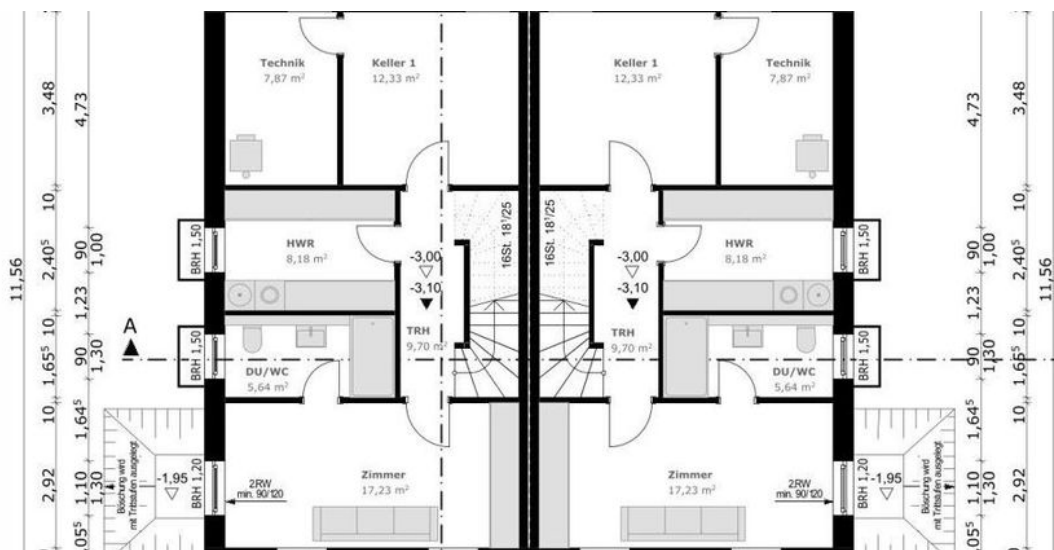
Energieausweis

laut Gesetz nicht  
erforderlich

---

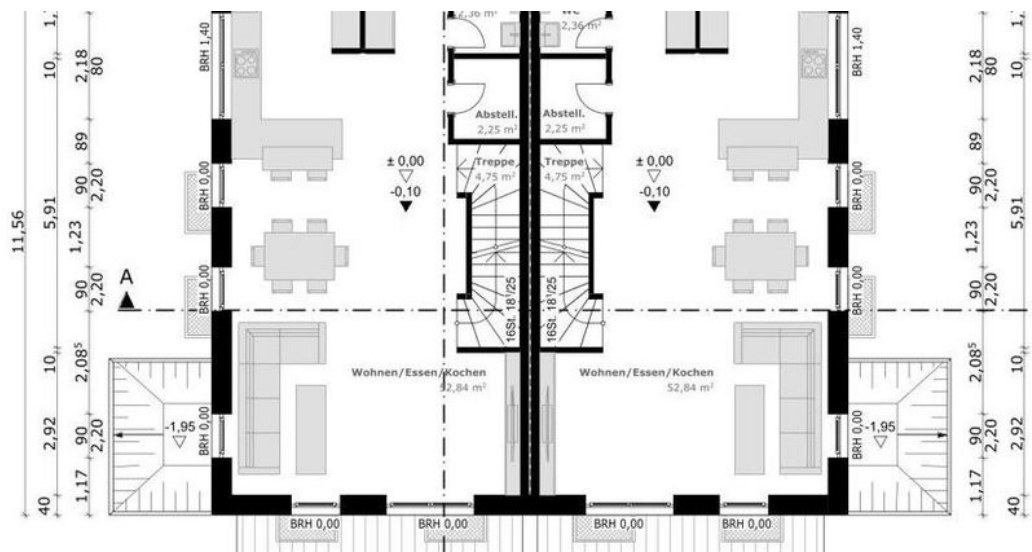
Objektnummer: 22001074 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

# Die Immobilie



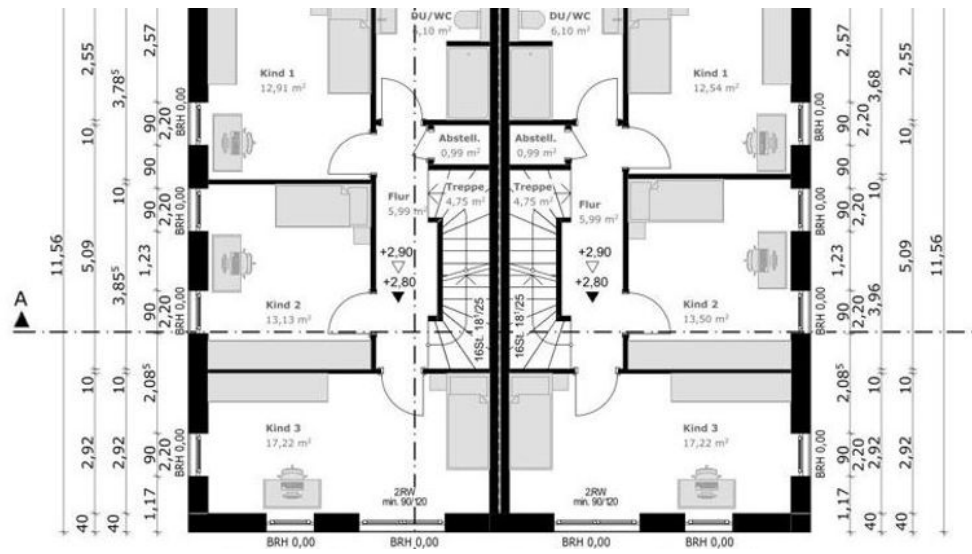
Objektnummer: 22001074 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



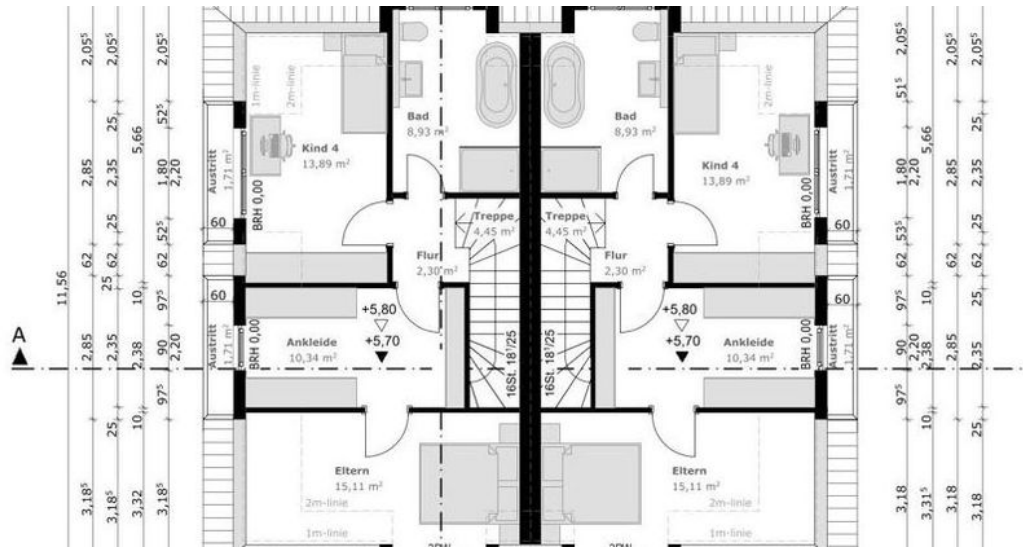
Objektnummer: 22001074 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

# Die Immobilie



Objektnummer: 22001074 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

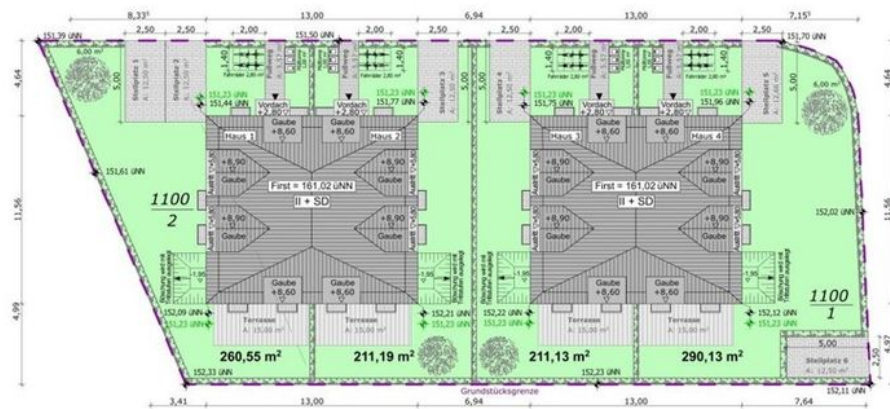
# Die Immobilie





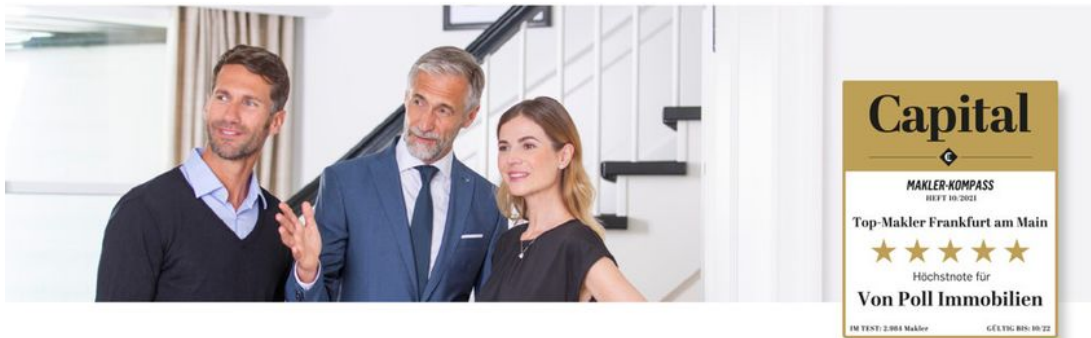
Objektnummer: 22001074 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

# Die Immobilie



Objektnummer: 22001074 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Objektnummer: 22001074 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Ein erster Eindruck

In bevorzugter und ruhiger Stichstraße von Bad Homburg/Ober-Eschbach befindet sich dieses circa 973 Quadratmeter Grundstück, schön gelegen am Ende einer Sackgasse. Die U-Bahn-Station Bad Homburg „Gonzenheim“ ist circa vier Gehminuten entfernt. Mit der U-Bahnlinie U2 erreichen Sie die Frankfurter Innenstadt in direkter Verbindung in circa 20 Minuten. Somit ist dies ein guter Mix aus ruhiger und zentraler Lage. Die vorliegende Baugenehmigung umfasst die Errichtung von zwei Doppelhäusern, beziehungsweise vier Doppelhaushälften (jeweils zwei Vollgeschosse zuzüglich Dach) sowie sechs Stellplätzen. Das Grundstück ist derzeit mit einem kleinen Einfamilienhaus bebaut, für welches ein Abriss vorgesehen ist. Eine Abrissgenehmigung liegt bereits vor. Das Grundstück ist frei von Alt- und Baulasten. Durch die unmittelbare Nähe zum Spielplatz „Am Steingritz“ und der in wenigen Minuten fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten, den zahlreichen gastronomischen Angeboten sowie der guten Anbindung an öffentliche Verkehrsverbindungen, genießt man hier stadtnahes Wohnen in bester Umgebung.

**Objektnummer: 22001074 - 60323 Frankfurt am Main – Westend**

## **Ausstattung und Details**

**Gemäß der Baugenehmigung können folgende Wohn- und Nutzflächen erstellt werden (nach DIN 277):**

**Doppelhaus I:**

**Haus 1 ? 228,52 m<sup>2</sup>**

**Haus 2 ? 228,52 m<sup>2</sup>**

**Gesamt: 457,04 Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche**

**Grundstücksgröße von circa 472 Quadratmeter möglich (noch nicht geteilt).**

**Laut Information des Architekten und des Bauamts können diese real geteilt werden.**

**Hier sind je acht Zimmer und drei Bäder, sowie ein Gäste-WC vorgesehen.**

**Gemäß der Stellplatzverordnung der Stadt Bad Homburg sind hierfür jeweils 1,5 nicht versiegelte Außenstellplätze sowie zwei Fahrradabstellplätze je Haus vorgesehen.**

**Doppelhaus II:**

**Haus 3 ? 228,52 m<sup>2</sup>**

**Haus 4 ? 228,52 m<sup>2</sup>**

**Gesamt: 457,04 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche**

**Grundstücksgröße von circa 501 m<sup>2</sup> möglich (noch nicht geteilt).**

**Laut Information des Architekten und des Bauamts können diese real geteilt werden.**

**Hier sind je acht Zimmer und drei Bäder, sowie ein Gäste-WC vorgesehen.**

**Gemäß der Stellplatzverordnung der Stadt Bad Homburg sind hierfür jeweils 1,5 nicht versiegelte Außenstellplätze sowie zwei Fahrradabstellplätze je Haus vorgesehen.**

**Auf beide Doppelhäuser entfallen laut Baugenehmigung somit eine Gesamtwohn- und Nutzfläche von 914 Quadratmeter und eine Netto-Wohnfläche von circa 768 Quadratmeter.**

Objektnummer: 22001074 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Alles zum Standort

Bad Homburg Ober-Eschbach liegt landschaftlich attraktiv und reizvoll am Fuße des Taunus mit direkter Nachbarschaft an die Stadtgrenze von Frankfurt Nieder-Eschbach 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 circa 5 Minuten entfernte Autobahnkreuz Bad Homburg (A5 und A 661) erreichen Sie in circa 15 Minuten Frankfurt und in kurzer Zeit nahezu jedes Ziel im Rhein-Main-Gebiet. Der Frankfurter Flughafen ist in circa 20 Minuten zu erreichen.

Objektnummer: 22001074 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. **PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. **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: 22001074 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

**Doris Jedlicki**

---

**Feldbergstraße 35 Frankfurt am Main – Westend**  
**E-Mail: frankfurt@von-poll.com**

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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