

Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

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

*VP azonosító: 25002075c*



**VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 406 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.201 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25002075c - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

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

## Áttekintés

VP azonosító	25002075c	Vételár	Érdeklődésre
Hasznos lakótér	ca. 406 m <sup>2</sup>	Ház	Villa
Szobák	7	Jutalék	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Grundstücks- Kaufpreises über 2.295.000 €.
Hálósobák	5		
Fürdoszobák	6		
Építés éve	2026/2027		
		Hasznos terület	ca. 130 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Erkély

**VP azonosító: 25002075c - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald**

## Áttekintés: Energia adatok

Energiatanúsítvány A rendelkezések  
szerint nem  
kötelezo

---

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

## Az ingatlan



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

## Az ingatlan



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

## Az ingatlan



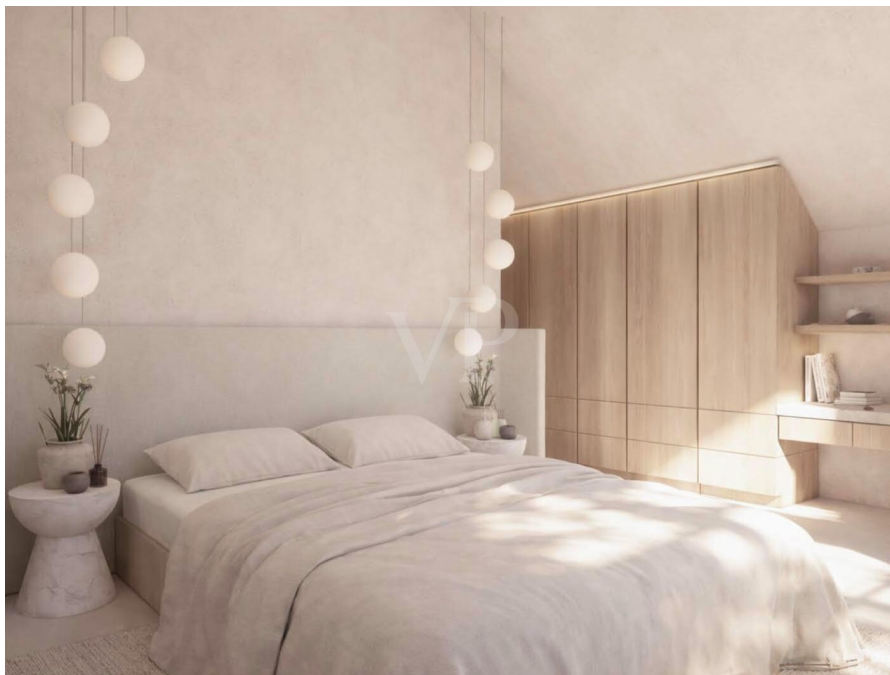
VP azonosító: 25002075c - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

## Az ingatlan



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

## Az ingatlan



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

## Az ingatlan



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)

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

## Az ingatlan

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

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

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

## Az ingatlan



**Capital**  
mitgliedschaft  
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](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

**VP azonosító: 25002075c - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald**

## Az elso benyomás

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 m<sup>2</sup> bietet das Anwesen ausreichend Raum für eine luxuriöse Stadtvilla. In unserem Entwurfs-Beispiel sind ca. 400 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 120 m<sup>2</sup> 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!

**VP azonosító: 25002075c - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald**

## Részletes felszereltség

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 m<sup>2</sup>

GRZ 0,2: Entspricht 240 m<sup>2</sup>

Die zulässige Grundfläche gemäß GRZ 1 (240 m<sup>2</sup>) wird im Rahmen der Hauptanlage  
vollumfänglich genutzt.

GRZ I - Hauptanlage: 240,00 m<sup>2</sup>

GRZ II - Nebenanlagen: 120,00 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25002075c - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25002075c - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald**

## További információ / adatok

**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.

**VP azonosító: 25002075c - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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