

Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

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

*Codice oggetto: 25002075c*



PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 406 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.201 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25002075c - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

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

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25002075c
Superficie netta	ca. 406 m <sup>2</sup>
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	6
Anno di costruzione	2026/2027

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Grundstücks-Kaufpreises über 2.295.000 €.
Stato dell'immobile	In progetto
Superficie lorda	ca. 130 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Balcone

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

## Dati energetici

Certificazione  
energetica

Legally not required

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

## La proprietà



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

## La proprietà



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

## La proprietà



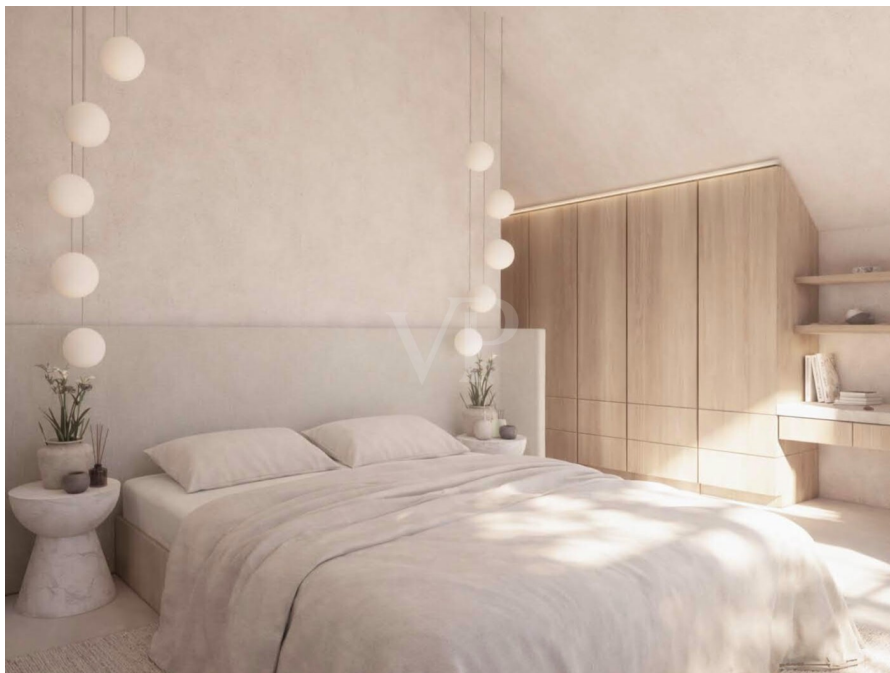
Codice oggetto: 25002075c - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

## La proprietà



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

## La proprietà



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

## La proprietà



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)

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

## La proprietà



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie  
und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung: **T.: 06172 - 680 980**

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



**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)

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

## La proprietà



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin: **T.: 06172 - 680 980**

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

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)

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

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAGAZIN  
TOP-FAKTOR-BAD-HOMBURG  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

**VP**  
★★★★★

**Gold Partner**  
Scout24

**CREATIVUS**  
Deutschlands  
bestehende  
Erfolgsfaktor  
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)

**Codice oggetto: 25002075c - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald**

## Una prima impressione

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!

**Codice oggetto: 25002075c - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald**

## **Dettagli dei servizi**

**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>**

**Codice oggetto: 25002075c - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 25002075c - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 25002075c - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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