Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

VON POLL - BAD HOMBURG: Seltenes Baugrundstück mit Bestandshaus in Hardtwald-Bestlage - Nähe Kurpark

Objektnummer: 26002062a



KAUFPREIS: 1.850.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1278 m^2

Objektnummer: 26002062a - 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: 26002062a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

Auf einen Blick

Objektnummer	26002062a
Baujahr	1954

Kaufpreis	1.850.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig

Objektnummer: 26002062a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	07.09.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	267.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 26002062a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

Die Immobilie





Objektnummer: 26002062a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

Die Immobilie





Objektnummer: 26002062a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

Die Immobilie





Objektnummer: 26002062a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

Die Immobilie





Objektnummer: 26002062a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

Die Immobilie





Objektnummer: 26002062a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

Die Immobilie



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

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

www.von-poll.com/bad-homburg

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

Shop Bad Homburg
Louisenstraße 148c | 61348 Bad Homburg
bad.homburg@von-poll.com

T.: 06171 - 88 75 70

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

Objektnummer: 26002062a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

Die Immobilie



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Objektnummer: 26002062a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26002062a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

Ein erster Eindruck

Es gibt Grundstücke, deren besondere Qualität sich erst im Zusammenspiel von Lage, gewachsener Umgebung und Atmosphäre erschließt. Dieses außergewöhnliche Anwesen in bester Hardtwald-Lage gehört zweifellos dazu.

Auf rund 1.278 m² eröffnet sich die seltene Möglichkeit, an einem der begehrten Standorte ein individuelles Wohnkonzept zu verwirklichen. Das großzügige Grundstück liegt in einer etablierten, hochwertigen Nachbarschaft und wird geprägt von einem über Jahrzehnte gewachsenen, parkähnlichen Garten mit altem Baumbestand, eingewachsenen Gehölzen und weitläufigen Grünflächen. Ruhe und Privatsphäre verleihen dem Areal eine besondere Atmosphäre, wie sie bei neu entwickelten Grundstücken nur selten zu finden ist.

Im Mittelpunkt steht weniger die bestehende Immobilie als vielmehr das außergewöhnliche Potenzial des Grundstücks. Das Wohnhaus aus den 1950er-Jahren umfasst rund 185 m² Wohnfläche und befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Damit eröffnen sich zwei Perspektiven: die Sanierung und Weiterentwicklung des bestehenden Gebäudes oder – vorbehaltlich der öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen und Genehmigungsfähigkeit – die Realisierung eines vollständig neuen Wohnhauses.

Für anspruchsvolle Bauherren bietet sich die Möglichkeit, die Qualitäten des Grundstücks mit zeitgemäßer Architektur zu verbinden und einen individuellen Lebensmittelpunkt zu schaffen. Der gewachsene Garten kann dabei als prägendes Element erhalten und in eine zukünftige Gestaltung integriert werden.

Auch die Lage verbindet besondere Qualitäten: Der Hardtwald liegt unmittelbar vor der Haustür und bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung. Kurpark und Innenstadt sind bequem zu Fuß erreichbar, renommierte Schulen befinden sich in der näheren Umgebung. Die ruhige Straße ist geprägt von gepflegten Grundstücken, schönen Gärten und einer hochwertigen Nachbarschaft.

Die vorhandene Immobilie erzählt zugleich ein Stück Geschichte des Ortes. Ihre Architektur und die gewachsenen Außenanlagen erinnern an die Entstehungszeit des Hauses und machen sichtbar, welches Potenzial hier heute neu gedacht werden kann. Eine seltene Gelegenheit: ein großzügiges Grundstück in etablierter Hardtwald-Lage, mit gewachsenem Garten, viel Privatsphäre und der Perspektive, hier ein außergewöhnliches Zuhause für die nächste Generation zu entwickeln.

Objektnummer: 26002062a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

Ausstattung und Details

Bestandsimmobilie mit Doppelgarage
BEBAUUNGSPLAN:
- reines Wohngebiet
- GRZ: 0,2
- GFZ 0,4
- nur Einzelhäuser
- 2 Vollgeschosse und Dachgeschoss
- offene Bauweise
- vorgegebenes Baufenster

Objektnummer: 26002062a - 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, sowie ein 9– und 16-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: 26002062a - 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: 26002062a - 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