

Unbebautes Grundstück in einer Wohnsiedlung in Bad Homburg



ID-3004 Bad Homburg, Hessenring (34)

Eckdaten

Straße	Ulmenweg
Hausnummer	7
PLZ	61348
Ort	Bad Homburg vor der Höhe
Bundesland	Hessen
Land	Deutschland
Lage Gebiet	Wohngebiet

ImmoNr	DC438
Objektart	Grundstück
Objekttyp	Wohnen
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Grundstücksgröße	ca. 2.071 m ²
Ausschreibungbeginn	23.07.2026
Ausschreibungsende	18.09.2026

Energieausweis

Es besteht keine Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises.

Beschreibung

Ungleichmäßig geschnittenes Grundstück, die überwiegend ebene Fläche ist mit Sträuchern und Bäumen bewachsen, derzeit ungenutzt.

Schutzgebietsausweisung: Heilquellenschutzgebiet, Naturpark und Wasserschutzgebietszone, einige Gefahr- und Potentialbäume bzw. Maßnahmenbäume auf der Fläche vorhanden.

Die Fläche grenzt im Norden eine Wohnsiedlung mit hochwertigen Einfamilienhäusern und im Osten an mehrgeschossige Wohnbebauung.

Hinweise der Eigentümerin:

1. Es gelten die besonderen Bedingungen der Verkäuferin Deutsche Bahn AG, die einer Bezugsurkunde enthalten sind (Anlage zum Exposé). U.a. sind zwei Stromleitungen sowie eine Telefon- und eine Abwasserleitung dinglich zu sichern.
2. Der Kaufgegenstand kann eisenbahnrechtlich gewidmet sein und damit der eisenbahnrechtlichen Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes unterliegen. Zur Überführung des Kaufgegenstandes aus

der eisenbahnrechtlichen Fachplanungshoheit in die kommunale Planungshoheit ist die Durchführung eines Freistellungsverfahrens gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) erforderlich. § 23 AEG ist zum 23.07.2025 geändert worden. Aufgrund der Aktualität der Gesetzesänderung ist noch unbekannt, wie das Eisenbahn-Bundesamt die Änderung des § 23 AEG anwendet. Wenn der Kaufgegenstand durch das Eisenbahn-Bundesamt von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG nicht freigestellt wird, verbleibt der Kaufgegenstand in der eisenbahnrechtlichen Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes. Das hat zur Folge, dass der Kaufgegenstand nicht der kommunalen Planungshoheit der zuständigen Kommune/Behörde unterliegt.

3. Der offizielle Bodenrichtwert für angrenzende Wohnbauflächen liegt bei ca. € 1.100,00/m².

Katasterangaben: Gemarkung Gonzenheim, Flur 14, Flurstück 151/44 (Teilfläche)

Grundstücksgröße: ca. 2.071 m², zu vermessende Teilfläche
Die Vermessungskosten trägt die DB AG.

Lage

Bad Homburg vor der Höhe mit ca. 57.000 Einwohnern präsentiert sich als begehrter Wohnort im direkten Einzugsgebiet der Metropole Frankfurt am Main. Die Stadt kombiniert historisches Ambiente mit starker Wirtschaftskraft und bietet eine hohe Lebensqualität am südlichen Rand des Taunus.

Zu den prägenden Besonderheiten im nahen Umfeld gehören das historische landgräfliche Schloss Bad Homburg mit seinem Schlosspark sowie der weitläufige denkmalgeschützte Kurpark mit seinen historischen Quellen, dem Kaiser-Wilhelms-Bad und der ältesten

Spielbank Europas. Die direkte Nähe zum Naturpark Taunus bietet zudem umfangreiche Naherholungsmöglichkeiten im Grünen.

Die Entfernung in das Zentrum der benachbarten Metropole Frankfurt am Main beträgt ca. 20 km und die Stadt Wiesbaden liegt ca. 30 min entfernt. Die direkte Anbindung an das Fernstraßennetz erfolgt über die A661 an der AS Bad Homburg in ca. 2 km Entfernung sowie über das Autobahnkreuz Bad Homburger Kreuz an die A5 in ca. 4 km Entfernung. Die A5 bietet eine direkte Anbindung in Richtung Kassel sowie nach

Kauf
61348 Bad Homburg vor der Höhe, Ulmenweg 7

Darmstadt, Heidelberg und Basel.

Der Bahnhof Bad Homburg ist in ca. 5 Fahrminuten erreichbar. Von dort verkehren u.a. die S-Bahn-Linie S5 (Linie Friedrichsdorf-Frankfurt Süd) sowie die Regionalbahn-Linien RB15 und RB16 im Schienennetz des Rhein-Main-Verkehrsverbundes. Der Frankfurter Hauptbahnhof ist mit der S Bahn in rund 25 Fahrminuten erreichbar und bietet zahlreiche Regional und Fernverkehrsverbindungen in alle Richtungen

Deutschlands.

Das Objekt befindet sich am Hessenring, welcher den erweiterten Stadtkern südlich und östlich umschließt. Supermärkte, Bäckereien, Restaurants, Apotheken und Ärzte sind fußläufig erreichbar. Bad Homburg verfügt als Kreisstadt über eine ausgezeichnete Nahversorgung und Bildungsinfrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten sowie allen Schulformen.

Sonstige Angaben

Die angebotene Immobilie kann im Rahmen unserer freiwilligen Immobilien-Auktion am 17. September 2026 ersteigert werden. Sie können ganz einfach TELEFONISCH, SCHRIFTLICH, ONLINE oder PERSÖNLICH an der Auktion teilnehmen.

Der in der Anzeige angegebene - Kaufpreis - stellt das MINDESTGEBOT in der Auktion dar.

MINDESTGEBOT: EUR 160.000,- zzgl. Auktionsaufgeld (für den Käufer) auf den Zuschlagspreis

- bei einem Zuschlagspreis von 0 bis 19.999 € - 17,85 %
- bei einem Zuschlagspreis von 20.000 € bis 49.999 € - 11,90 %
- bei einem Zuschlagspreis von 50.000 € bis 99.999 € - 9,52 %
- bei einem Zuschlagspreis ab 100.000 € - 7,14 % (jeweils inkl. Umsatzsteuer)

Am Auktionstag kommen weitere spannende Immobilien aus ganz Deutschland zum Aufruf. Unseren Katalog können Sie kostenlos auf www.ia-deutschland.de abrufen.

Für ein ausführliches Expose nutzen Sie bitte das Kontaktformular des Anbieters. BITTE achten Sie darauf, dass Ihre Kontaktdaten vollständig sind und Ihre TELEFONNUMMER angegeben ist.

Sofern Sie alle Daten angegeben haben, bekommen Sie einige Minuten später automatisch das Expose bzw. einen Exposelink zugesandt (bitte Hinweis zum Öffnen des Links beachten).

Das Expose enthält weiterführende Objektinformationen sowie alle relevanten, uns zur Verfügung stehenden Objektunterlagen, wie

Miet-/Pachtverträge, Grundrisse, kommunale Auskünfte, etc.. Im dortigen Datenraum finden Sie auch einen Kaufvertragsentwurf, unsere Versteigerungsbedingungen sowie das Gebotsformular.

Die 4 Möglichkeiten zum MITBIETEN finden Sie im Katalog, auf unser Homepage (www.ia-deutschland.de) sowie im Datenraum des Exposés (Gebotsformular). Für weitere Fragen stehen wir unter 030-2000 34 690 oder per E-Mail an info@ia-deutschland.de zur Verfügung.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Angaben, Daten und Informationen, die uns vom Auftraggeber/Veräußerer übermittelt wurden. Die IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Die von der IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH veröffentlichten Fotos, Luftbilder und sonstige Aufnahmen sind beispielhaft und spiegeln nicht notwendigerweise den aktuellen Zustand des Objektes wider. Wir empfehlen den Kaufinteressenten, sich vor dem Auktionstermin vom aktuellen Zustand durch eine persönliche Besichtigung vor Ort zu überzeugen. Die veröffentlichten Lagepläne, Skizzen, Grundrisse etc. sind nicht maßstabsgerecht. Sämtliche Objektangaben stehen unter dem Vorbehalt der Korrektur und der nachträglichen Richtigstellung. Dem Kaufinteressenten ist bekannt, dass allein die im Kaufvertrag ausdrücklich zugesicherten Angaben verbindlich sind. Diesbezügliche Ansprüche gegen den Veräußerer und das Auktionshaus sind ausgeschlossen. Bei denkmalgeschützten Objekten empfehlen wir, sich über eventuelle Nutzungseinschränkungen, Auflagen und/oder Verpflichtungen, die sich durch die jeweiligen Denkmalschutzgesetze ergeben, bei den zuständigen Behörden zu informieren.

Allgemeine Geschäftsbedingungen gegenüber Interessenten beim Vertrieb von Immobilien durch DB Immobilien, Deutsche Bahn AG

1.
Die Geschäftsbedingungen gelten als anerkannt, wenn der Interessent die von DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, zur Verfügung gestellten Informationen in irgendeiner Form nutzt. Die von DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, gemachten Angaben dienen der Information des Interessenten und stellen kein Angebot zum Abschluss eines Vertrages im Rechtssinne dar.
2.
DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, hat sämtliche Angaben sorgfältig zusammengetragen. Hierbei muss sich DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, jedoch auf Informationen durch die Verkäufer oder sonstige Dritte verlassen. DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, haftet daher weder für materielle noch für immaterielle Schäden, seien sie unmittelbar oder mittelbar, die durch die Nutzung der gemachten Angaben oder durch die Nutzung fehlerhafter oder nicht vollständiger Informationen verursacht werden, es sei denn, DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, hat insofern nachweislich einen Schaden durch eigenes grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten verursacht. Bei einer nachweisbaren Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (sog. Kardinalpflichten) haftet DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, auch für einfache Fahrlässigkeit. In diesem Fall ist die Haftung auf den Ersatz von vertragstypischen und vorhersehbaren Schäden begrenzt. DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, haftet stets unbeschränkt für jede schuldhaft Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.
3.
Die durch den Zugriff auf die Dienstleistung der DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, gewonnenen Informationen dürfen von den Interessenten nur persönlich und nur im Zusammenhang mit dem konkreten Interesse an dem Erwerb oder der Anmietung des nachgefragten Objekts verwendet werden. Jede Weitergabe an Dritte und jede Nutzung zu anderen – insbesondere gewerblichen – Zwecken ist untersagt und nur bei vorheriger schriftlicher Zustimmung der DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, zulässig.
4.
DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, weist ferner darauf hin, dass sie die ihr von den Interessenten übermittelten Daten unter Einhaltung des Bundesdatenschutzgesetzes in der jeweils gültigen Form elektronisch verarbeitet. Der jeweilige Interessent erklärt gleichzeitig mit dem Absenden der Daten seine Einwilligung zur elektronischen Verarbeitung.
5.
Es gilt deutsches Recht.
6.
Gerichtsstand für alle Streitigkeiten ist Berlin, wenn es sich bei dem Interessenten um einen Kaufmann im Sinne des Handelsgesetzbuchs handelt.
7.
Mündliche Absprachen sind nur dann rechtsverbindlich, wenn sie von den Parteien schriftlich bestätigt werden.
8.
Sollte eine oder sollten mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Eine unwirksame Bestimmung ist durch eine wirksame andere oder ergänzte Regelung zu ersetzen, die der unwirksamen im wirtschaftlichen Ergebnis möglichst nahe kommt.