

Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

# VON POLL REAL ESTATE - BAD HOMBURG: Detached house - Project planning in a villa area

*Property ID: 25002015d*



**PURCHASE PRICE: 1.344.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 484 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25002015d - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

-  At a glance
-  The property
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25002015d - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe**

## At a glance

Property ID	25002015d	Purchase Price	1.344.000 EUR
Living Space	ca. 130 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Rooms	4	Condition of property	Projected
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 24 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace

Property ID: 25002015d - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## The property



Property ID: 25002015d - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## The property



**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



## 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)

**Property ID: 25002015d - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe**

## A first impression

An absolute rarity: Building plot in a villa district with project planning. This unique property is located in the sought-after "Ellerhöhe" villa district and offers a rare opportunity for families. The location is perfect for families with school-age children. Such an offer rarely comes onto the market – act fast! The building plot is not only beautifully landscaped but also offers diverse possibilities for use. Whether as a green oasis for relaxation, play, and fun, or as an investment opportunity – the possibilities are endless. Such an attractive development opportunity in such an exclusive location is a true rarity. The garden is already lovingly landscaped and, with its generous size, invites you to linger. In the heart of an exclusive villa district, you will enjoy privacy while simultaneously benefiting from excellent infrastructure. Shopping facilities, kindergartens, schools, thermal baths and swimming pools, as well as transport links are in the immediate vicinity, making this location particularly attractive. The price for the project planning example refers to a solidly built detached house with a foundation slab, optionally with a basement. The stated commission of 5.95% of the notarized purchase price applies only to the land price of €995,000; the construction contract with the building company is commission-free. For more information on the purchase price of the house and further property documents, please contact us! If you are looking for a unique opportunity in a prime location, don't hesitate. Arrange a viewing appointment today and let yourself be captivated by this exceptional property!

**Property ID: 25002015d - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe**

## Details of amenities

- Wohnfläche ca. 130 m<sup>2</sup> zzgl. wohnlich ausgebauter Nutzfläche
- Massiv gebautes EFH, optional mit Keller
- Der Bebauungsplan besteht mit folgenden Kennzahlen:
- GRZ = 0,2
- 2 WE
- WH = 4,5 m
- GH = 10 m

**Property ID: 25002015d - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe**

## All about the location

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 verschiedenen 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.

**Property ID: 25002015d - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe**

## Other information

**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.

Property ID: 25002015d - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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