

Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

# VON POLL IMMOBILIER - BAD HOMBURG : Maison individuelle - Projet de construction dans un quartier résidentiel.

CODE DU BIEN: 25002015d



PRIX D'ACHAT: 1.344.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 484 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25002015d - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

- En un coup d'œil
- La propriété
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25002015d - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25002015d
Surface habitable	ca. 130 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1

Prix d'achat	1.344.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
État de la propriété	Projeté
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 24 m²
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 25002015d - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## La propriété





CODE DU BIEN: 25002015d - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## La propriété



### 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

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)

**CODE DU BIEN: 25002015d - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe**

## Une première impression

Une véritable rareté : terrain constructible dans un quartier résidentiel de villas avec permis de construire. Ce bien unique se situe dans le très prisé quartier résidentiel d'Ellerhöhe et offre une opportunité exceptionnelle aux familles. Son emplacement est idéal pour les familles avec enfants scolarisés. Une telle offre est extrêmement rare sur le marché – ne tardez pas ! Le terrain, magnifiquement paysagé, offre de multiples possibilités d'aménagement. Que ce soit comme un havre de paix pour la détente, les jeux et les loisirs, ou comme un investissement judicieux, les possibilités sont infinies. Une opportunité de développement aussi attrayante dans un emplacement aussi exclusif est une véritable perle rare. Le jardin, déjà paysagé avec soin, offre une généreuse superficie qui invite à la flânerie. Au cœur d'un quartier résidentiel de villas de standing, vous profiterez d'une intimité totale tout en bénéficiant d'excellentes infrastructures. Commerces, crèches, écoles, thermes et piscines, ainsi que les transports en commun se trouvent à proximité immédiate, rendant ce lieu particulièrement attractif. Le prix indiqué pour le projet de construction correspond à une maison individuelle de construction solide avec dalle de fondation, avec sous-sol en option. La commission de 5,95 % du prix d'achat notarié s'applique uniquement au prix du terrain, soit 995 000 €. Le contrat de construction avec l'entreprise de bâtiment est sans commission. Pour plus d'informations sur le prix d'achat de la maison et les autres documents relatifs à la propriété, n'hésitez pas à nous contacter ! Si vous recherchez une opportunité unique dans un emplacement de choix, contactez-nous sans tarder. Prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui et laissez-vous séduire par ce bien exceptionnel !

CODE DU BIEN: 25002015d - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25002015d - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe**

## Tout sur l'emplacement

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.



**CODE DU BIEN: 25002015d - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe**

## Plus d'informations

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 25002015d - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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