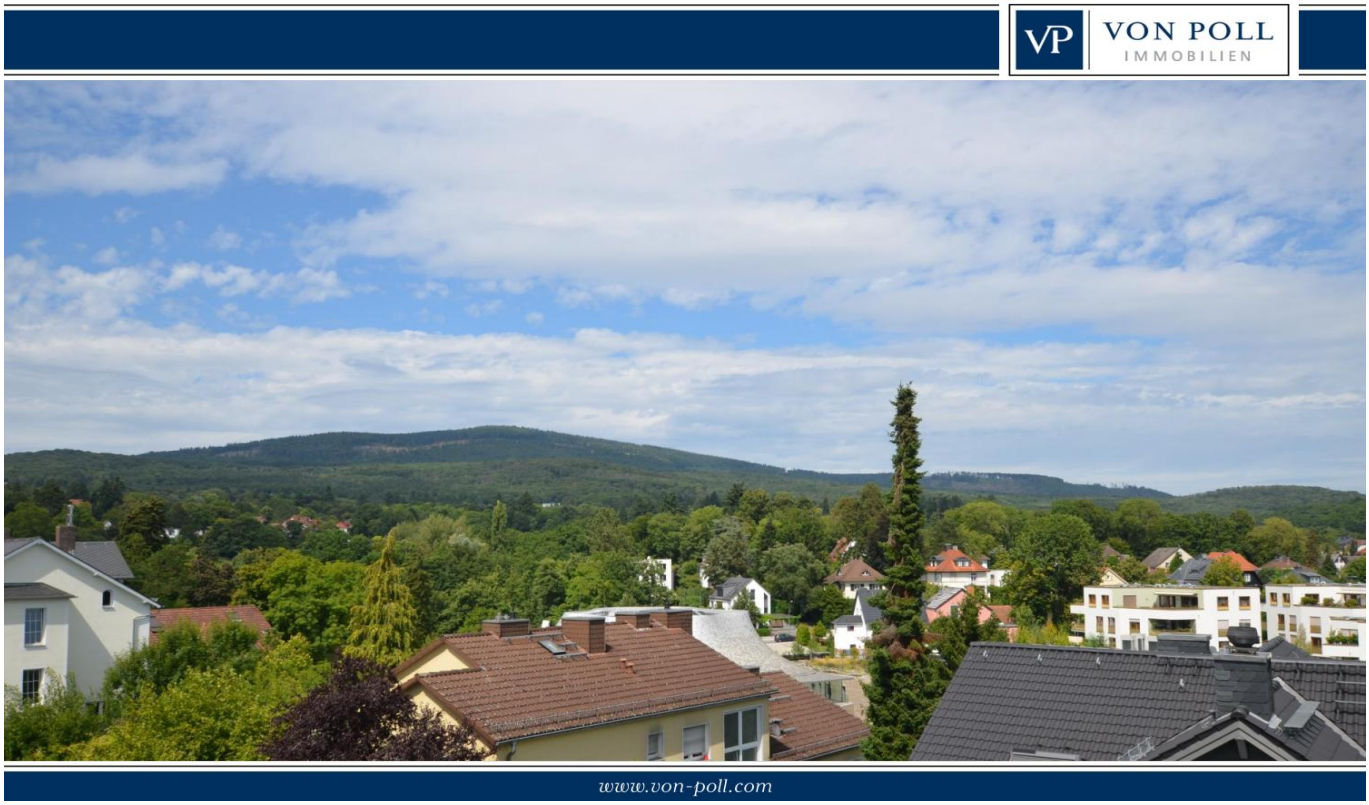
Kronberg im Taunus

Provisionsfrei: Energieeffizienz A+ Stadtvilla mit Blick und eingewachsenem Garten

Objektnummer: 25110010a



KAUFPREIS: 2.150.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 299 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 752 m²

Objektnummer: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

Auf einen Blick

Objektnummer	25110010a
Wohnfläche	ca. 299 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2013
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	2.150.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	24.03.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	27.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

Die Immobilie

Objektnummer: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

Die Immobilie

Objektnummer: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

Die Immobilie

Objektnummer: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

Die Immobilie

Objektnummer: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

Die Immobilie

Objektnummer: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

Die Immobilie

Objektnummer: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

Die Immobilie

Objektnummer: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

Die Immobilie

Objektnummer: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

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

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06173 - 70 28 82 0

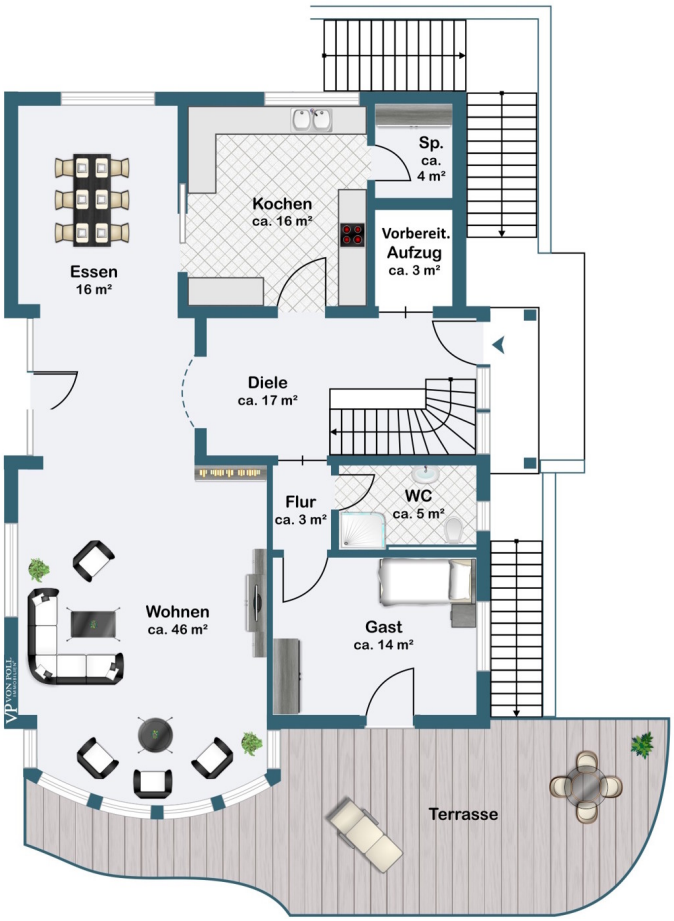
Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | kronberg@von-poll.com

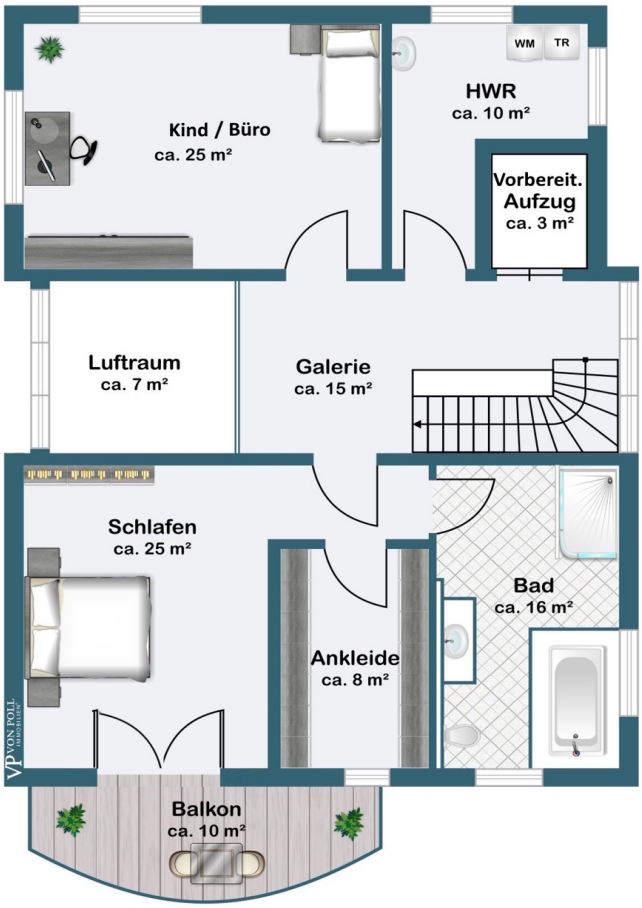
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

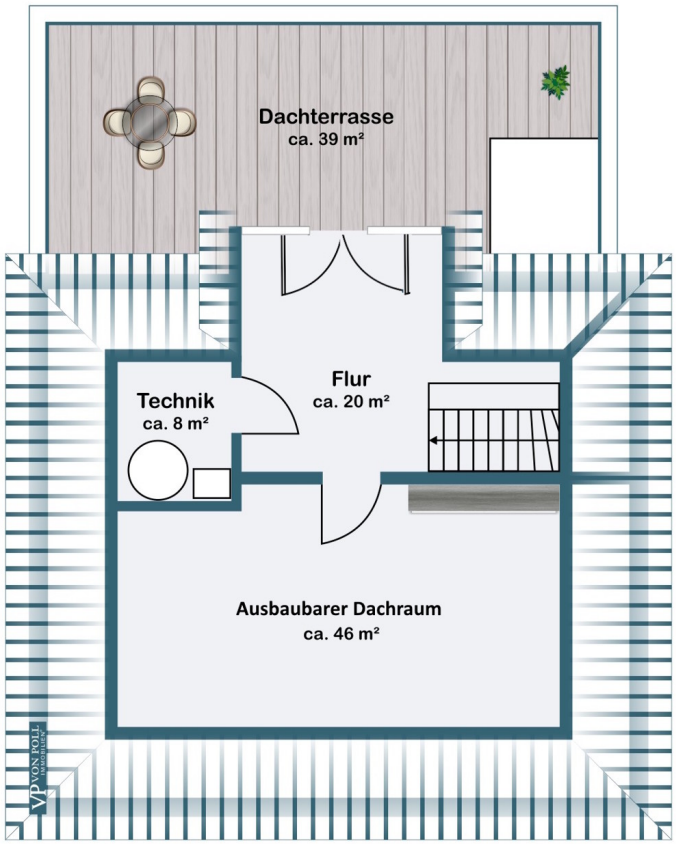
www.von-poll.com/kronberg

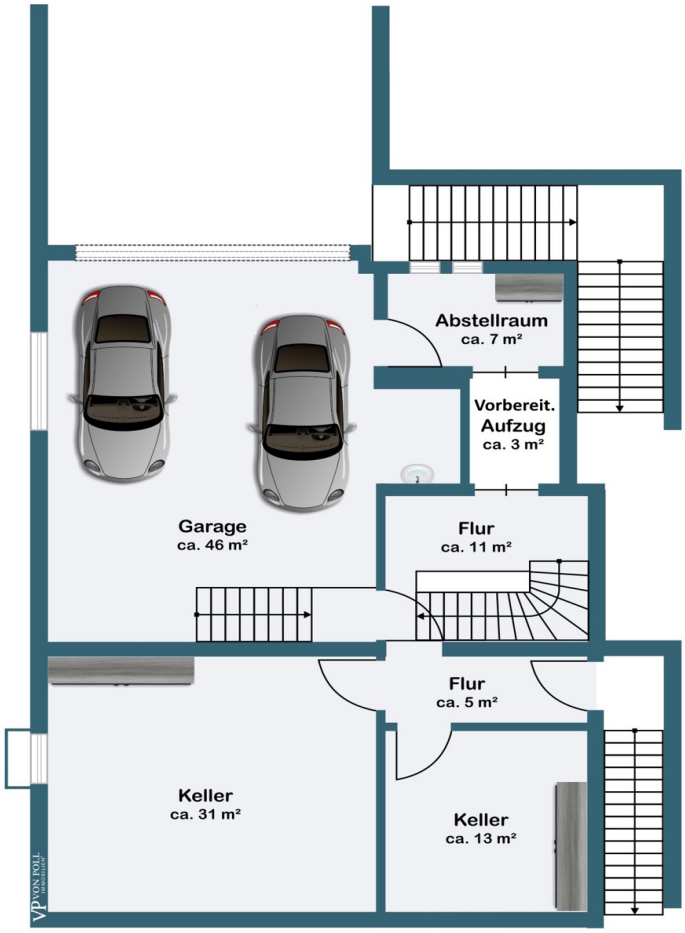
Objektnummer: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

Grundrisse




WM
TR
HWR
ca. 10 m²
Kind / Büro
ca. 25 m²
Vorbereit.
Aufzug
ca. 3 m²
Luftraum
ca. 7 m²
Galerie
ca. 15 m²
Schlafen
ca. 25 m²
Bad
ca. 16 m²
Ankleide
ca. 8 m²
Balkon
ca. 10 m²


Dachterrasse
ca. 39 m²
Flur
ca. 20 m²
Technik
ca. 8 m²
Ausbaubarer Dachraum
ca. 46 m²



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

Ein erster Eindruck

In absolut zentraler Lage von Kronberg im Taunus befindet sich auf einem ca. 752 m² großen Grundstück diese großzügige und moderne Stadtvilla. Die Villa wurde 2013 mit vorausschauender Technik und Ausstattung erbaut und präsentiert sich heute im zeitgemäßen Zustand mit Energieeffizienzklasse A+.

Auf rund 300 m² Wohnfläche bietet sie viel Raum und Komfort für unterschiedlichste Wohnansprüche. Aktuell stehen bereits 5 Zimmer und 2 Badezimmern zur Verfügung. Im Dachgeschoss befindet sich ein weiterer ca. 46m² großer Raum, der zusätzliches Ausbaupotenzial für ein großes Kinderzimmer mit Bad En-Suite oder ein geräumiges, vielseitig nutzbares Dachstudio bietet.

Die Villa wartet dabei mit vielen Highlights auf, die auch anspruchsvolle Kunden begeistern können. Besonders hervorzuheben sind die eindrucksvolle, mehr als 38m² große Dachterrasse mit Fernblick auf den Altkönig sowie der wunderschön angelegte, eingewachsene Garten, der trotz der zentralen Lage viel Ruhe bietet und zu erholsamen Stunden im Freien einlädt. Für die optimale Nutzung der Dachterrasse gibt es eine Wasserzapfstelle und eine whirlpoolgeeignete Steckdose.
Im Innenbereich der Villa wartet der große Wohn- und Essbereich, der mit über 60 m²ein offenes und luftiges Raumgefühl vermittelt und die Möglichkeit für gesellige Abende mit Familie und Freunden schafft.

Auch die technische Ausstattung weiß zu überzeugen: eine Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme in der gesamten Immobilie. Ergänzt wird diese durch eine Viessmann-Heizungsanlage mit Gastherme, die bequem per W-Lan steuerbar ist.
Dreifachverglasung bietet hohe Energieeffizienz, die den Wohnkomfort weiter erhöht. Für zusätzliche Sicherheit ist eine Alarmanlage mit Funkrauchmeldern integriert, die direkt mit einem Wachdienst verknüpft ist. Im Hauptschlafzimmer garantiert eine Klimaanlage stets die richtige Temperatur, während die beheizbare Einfahrt auch in den kälteren Monaten jederzeit gut befahrbar bleibt.

Ergänzt wird dieses besondere Angebot durch die große Doppelgarage direkt im Haus sowie einen bereits vorhandenen Aufzugsschacht, der von der Garage bis in das 1. Obergeschoss führt und zusammen mit den extrabreiten, rollstuhlgerechten Türen eine weitgehend barrierefreie Nutzbarkeit des Hauses gewährleistet. Eine Zisterne zur Wassergewinnung sowie eine Solaranlage für die Warmwasserversorgung runden das nachhaltige Konzept der Immobilie ab.

Für detaillierte Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

Ausstattung und Details

•Modernes, energieeffizientes Haus Baujahr 2013
•Fußbodenheizung
•3-fach Verglasung
•Zahlreiche bodentiefe Fenster
•Über 60m² großer Wohn-/Essbereich
•Große Einbauküche
•Großer ausbaufähiger Raum im Dachgeschoss (ca. 46 qm)
•Alarmanlage mit Funkrauchmeldern und Aufschaltung zu Wachdienst
•Klimaanlage im Schlafzimmer
•Beheizbare Einfahrt (Heizschleifen gegen Schnee und Eis)
•Per W-Lan steuerbare Viessmann-Heizungsanlage (Gastherme)
•Solaranlage zur Warmwassererzeugung
•Große Dachterrasse mit Blick auf den Altkönig
•Aufzugsschacht von Garage bis in das 1. Obergeschoss
•Doppelgarage
•Zisterne

Objektnummer: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

Alles zum Standort

Kronberg liegt landschaftlich attraktiv und reizvoll am Fuße des Taunus und gehört zweifelsfrei zu den beliebtesten und gesuchtesten Taunusgemeinden. Umgeben von der Schönheit der Natur bieten sich viele Möglichkeiten, das Naherholungsgebiet „Taunus“ individuell zu nutzen. Radwanderwege, herrliche Waldlandschaften und romantische Pfade laden zu Erholung und Sport ein. Kronberg ist ein Luftkurort mit erstklassigem, wohlschmeckendem und wenig kalkhaltigem Wasser. Verschiedene Schulzweige und Kindergärten einschließlich einer Montessori-Grundschule befinden sich direkt in Kronberg. Einkäufe lassen sich unproblematisch im Stadtzentrum erledigen. Zusammen mit den Stadtteilen Schönberg und Oberhöchstadt liegt Kronberg nur ca. 20 km von der Rhein-Main-Metropole Frankfurt entfernt.

Kronberg ist mit der S-Bahnlinie S4 an das Frankfurter Nahverkehrsnetz angebunden.
Ein Regionalbus verbindet die Taunusgemeinden miteinander.
Alle Nahverkehrsstationen sind in wenigen Minuten zu erreichen.
Über das ca. 15 Minuten entfernte Autobahnkreuz Frankfurt Nordwest (A5) erreichen Sie in ca. 25 Minuten Frankfurt und nahezu jedes Ziel im Rhein-Main-Gebiet. Ebenso ist der Frankfurter Flughafen in ca. 30 Min. zu erreichen.

Objektnummer: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.3.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 27.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Brombois

Friedrich-Ebert-Straße 8, 61476 Kronberg
Tel.: +49 6173 - 70 28 82 0
E-Mail: kronberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com