

Kronberg im Taunus

# Charmantes Einfamilienhaus mit Garten

Objektnummer: 25110027



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

MIETPREIS: 1.950 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 260 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25110027 - 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: 25110027 - 61476 Kronberg im Taunus

## Auf einen Blick

|              |                               |
|--------------|-------------------------------|
| Objektnummer | 25110027                      |
| Wohnfläche   | ca. 116 m²                    |
| Zimmer       | 3.5                           |
| Schlafzimmer | 2                             |
| Badezimmer   | 1                             |
| Baujahr      | 1961                          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 50 EUR (Miete) |

|                            |                                                               |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Mietpreis                  | 1.950 EUR                                                     |
| Nebenkosten                | 250 EUR                                                       |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                               |
| Modernisierung / Sanierung | 2025                                                          |
| Bauweise                   | Massiv                                                        |
| Nutzfläche                 | ca. 66 m²                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25110027 - 61476 Kronberg im Taunus

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 228.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 04.08.2034     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1961           |

Objektnummer: 25110027 - 61476 Kronberg im Taunus

## Die Immobilie





Objektnummer: 25110027 - 61476 Kronberg im Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25110027 - 61476 Kronberg im Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25110027 - 61476 Kronberg im Taunus

## Die Immobilie





Objektnummer: 25110027 - 61476 Kronberg im Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25110027 - 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**

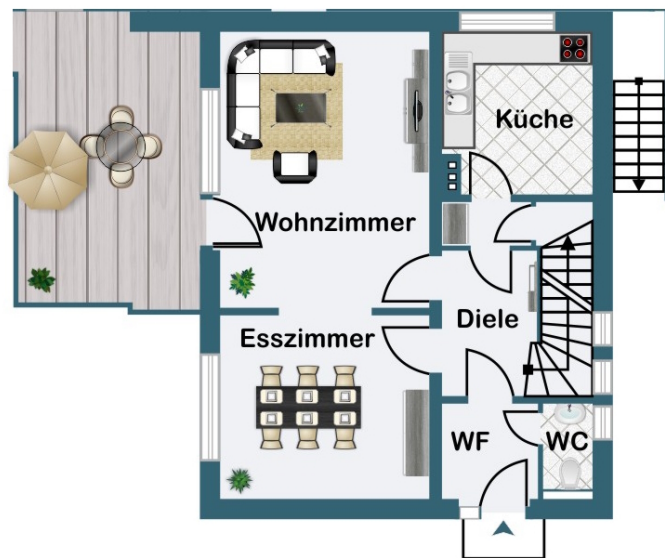
Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | [kronberg@von-poll.com](mailto:kronberg@von-poll.com)

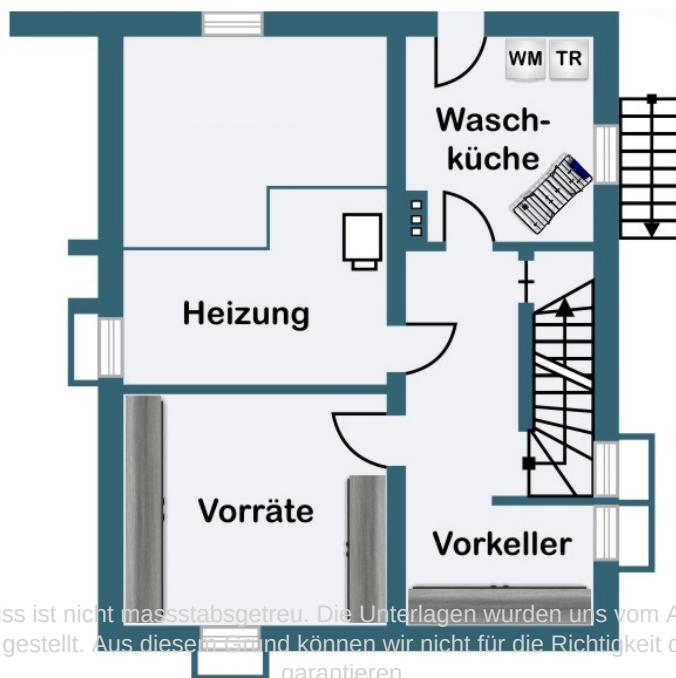
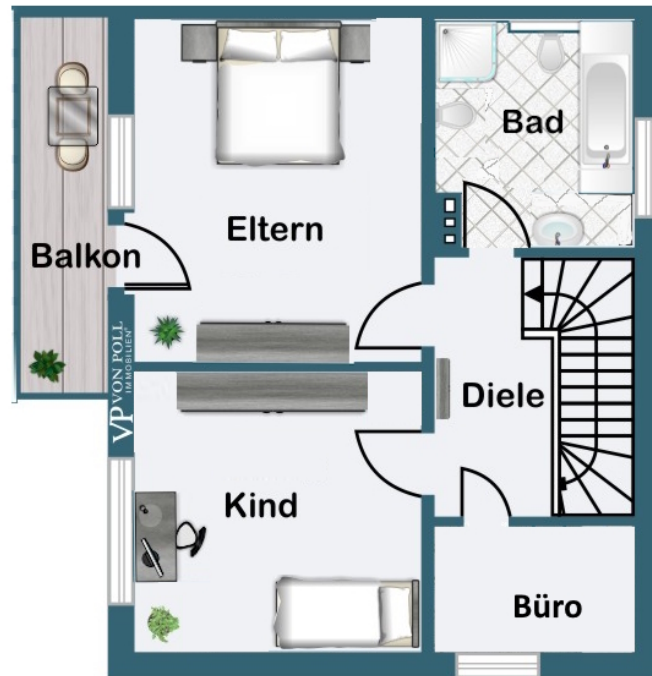
*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

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

Objektnummer: 25110027 - 61476 Kronberg im Taunus

## Grundrisse





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: 25110027 - 61476 Kronberg im Taunus

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante, einseitig angebaute Einfamilienhaus befindet sich in guter Wohnlage von Kronberg im Taunus.

Erbaut 1961 bietet es eine Wohnfläche von ca. 116m<sup>2</sup> mit Wohn-Essbereich, zwei Schlafzimmern, Küche und Bad. Zusätzlich steht im Obergeschoss noch ein kleines Büro zur Verfügung. Vom Wohn- und Essbereich aus gelangen Sie auf eine überdachte Terrasse mit Westausrichtung und den schön angelegten Garten.

Das Haus verfügt über eine neue Gasheizung Baujahr 2025 welche im Energieausweis nicht berücksichtigt ist. Ein Außenstellplatz, Kellerräume und Gäste-WC runden das Angebot ab.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25110027 - 61476 Kronberg im Taunus

## Ausstattung und Details

- Großer Wohn- und Essbereich
- 2 Schlafzimmer
- Tageslichtbad
- Büro
- Gäste-WC
- Terrasse mit Westausrichtung
- Balkon
- Schön angelegter Garten
- Außenstellplatz
- Neue Gasheizung

Objektnummer: 25110027 - 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: 25110027 - 61476 Kronberg im Taunus

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.8.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 228.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.



Objektnummer: 25110027 - 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](mailto:kronberg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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