

Kronberg im Taunus

## Freistehendes Einfamilienhaus in 1A-Lage

*Objektnummer: 26110005*



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

**KAUFPREIS: 1.395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 205 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 600 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus

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

Objektnummer: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus

## Auf einen Blick

Objektnummer	26110005	Kaufpreis	1.395.000 EUR
Wohnfläche	ca. 205 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	6	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2008
Badezimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1985	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	108.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.02.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

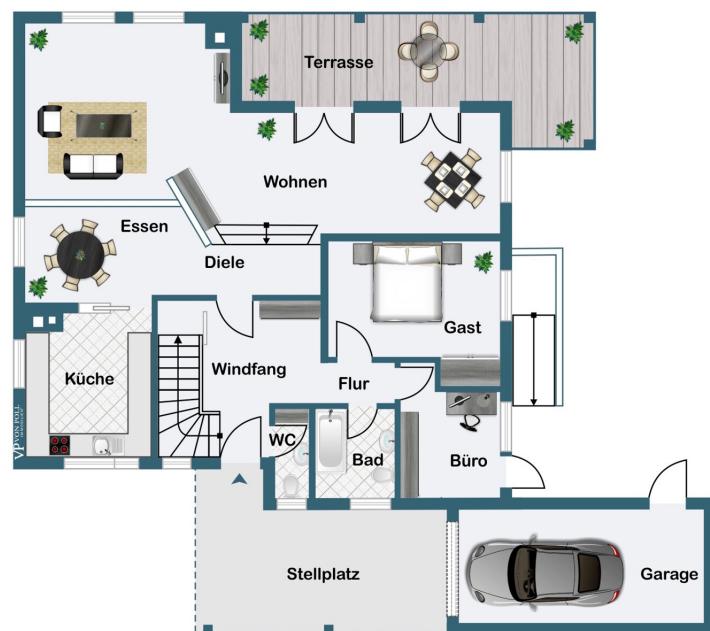
Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | [kronberg@von-poll.com](mailto:kronberg@von-poll.com)

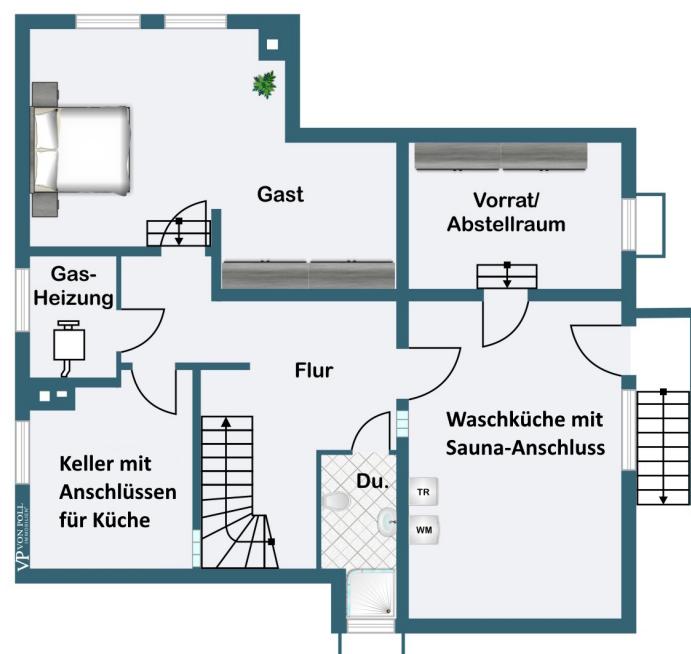
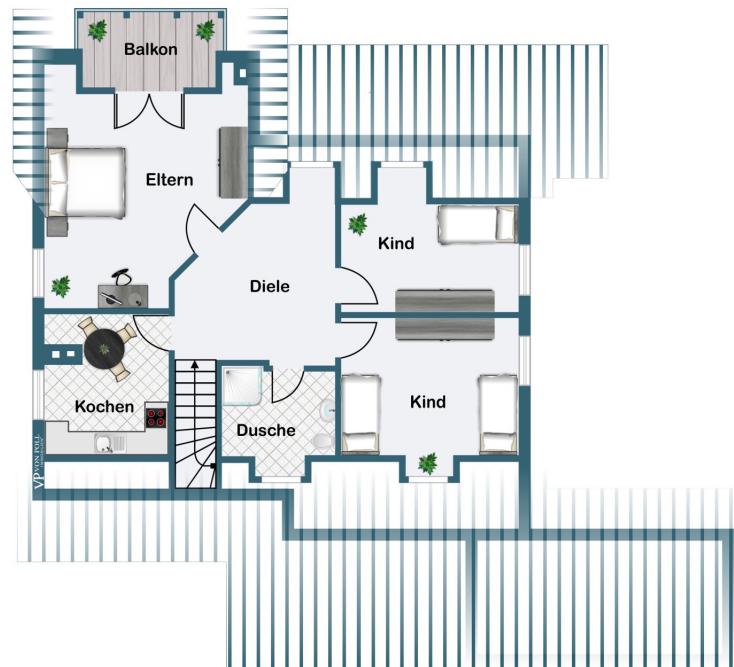
*Leading* REAL ESTATE COMPANIES WORLD

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

Objektnummer: 26110005 - 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: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus**

## Ein erster Eindruck

Dieses gut geschnittene und geräumige Einfamilienhaus befindet sich in 1A-Lage von Kronberg im Taunus, nur wenige Gehminuten vom Stadtkern, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und dem S-Bahnhof Kronberg entfernt. Dabei liegt es dennoch absolut ruhig in einer Sackgasse oberhalb des Kronthals.

Erbaut 1985 wurde es von den Eigentümern stets gepflegt und befindet sich in einem guten Gesamtzustand. Mit aktuell 4 Schlafzimmern, 3 Badezimmern plus Gäste-WC sowie einem Büro und einem geräumigen Gästezimmer im Gartengeschoss bietet es bereits viel Platz, auch für größere Familien. Das Obergeschoss wurde bislang als Einliegerbereich genutzt, weshalb sich dort eine zweite Küche befindet. Dieses Zimmer lässt sich mit wenig Aufwand in ein fünftes Schlafzimmer umwandeln oder auch ein zweites Badezimmer im Obergeschoss. Da das Gästezimmer im Gartengeschoss mit einer Fläche von rund 28m<sup>2</sup> nicht in der Wohnfläche von 205m<sup>2</sup> berücksichtigt wurde, stehen insgesamt sogar rund 233m<sup>2</sup> Wohn- bzw. wohnlich nutzbare Fläche zur Verfügung.

Der eingewachsene Garten, die Terrasse sowie der Balkon im Obergeschoss liegen alle nach Süden und bieten viel Licht für sonnige Stunden im Freien. Eine Garage mit davorliegenden Stellplätzen runden dieses schöne Angebot ab. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus

## Ausstattung und Details

- Begehrte Lage in Kronberg
- Schön eingewachsener Garten, Terrasse und Balkon mit Südausrichtung
- Parkettboden im Wohn- und Essbereich
- Einbauküche
- 4 Schlafzimmer (auf 5 erweiterbar)
- 3 Badezimmer
- Gästebereich im Gartengeschoss
- Garage + Stellplätze
- Heizung 2008 erneuert

**Objektnummer: 26110005 - 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: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.2.2036.

Endenergieverbrauch beträgt 108.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 26110005 - 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)