

Kronberg im Taunus - Schönberg

Modernisierte Zwei-Zimmer-Wohnung mit Skylineblick und PKW-Stellplatz – Wohnen in direkter Waldrandlage

Objektnummer: 26110020



KAUFPREIS: 250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 71 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26110020 - 61476 Kronberg im Taunus - Schönberg

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

Objektnummer: 26110020 - 61476 Kronberg im Taunus - Schönberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26110020
Wohnfläche	ca. 71 m ²
Etage	13
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	250.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26110020 - 61476 Kronberg im Taunus - Schönberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	109.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.11.2027	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 26110020 - 61476 Kronberg im Taunus - Schönberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26110020 - 61476 Kronberg im Taunus - Schönberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26110020 - 61476 Kronberg im Taunus - Schönberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26110020 - 61476 Kronberg im Taunus - Schönberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26110020 - 61476 Kronberg im Taunus - Schönberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26110020 - 61476 Kronberg im Taunus - Schönberg

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
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/kronberg

Objektnummer: 26110020 - 61476 Kronberg im Taunus - Schönberg

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: 26110020 - 61476 Kronberg im Taunus - Schönberg

Ein erster Eindruck

Diese modernisierte Wohnung befindet sich im 13. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ihre helle, freundliche Atmosphäre sowie einen beeindruckenden Blick auf die Frankfurter Skyline.

Im Rahmen einer umfassenden Sanierung im Jahr 2011 wurde die Wohnung sowohl technisch als auch optisch auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Neben der Erneuerung der Ausstattung wurde die Raumaufteilung durch einen offeneren Grundriss optimiert. So entstand ein großzügiges, helles Wohnambiente mit einer besonders angenehmen Wohnatmosphäre.

Die rund 71 m² Wohnfläche verteilen sich auf zwei großzügig geschnittene Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ursprünglich als Drei-Zimmer-Wohnung konzipiert, lässt sich der ursprüngliche Grundriss bei Bedarf mit überschaubarem Aufwand wiederherstellen.

Die moderne Küche ist gut ausgestattet und bietet viel Platz für die Zubereitung Ihrer Lieblingsgerichte. Sie verbindet Funktionalität mit einem ansprechenden Design und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Abgerundet wird das durchdachte Raumangebot durch ein geschmackvoll modernisiertes Badezimmer mit Dusche.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon mit Südwest-Ausrichtung, der sowohl vom Wohnzimmer als auch von einem weiteren Zimmer aus zugänglich ist. Von hier aus genießen Sie einen traumhaften Blick über die Frankfurter Skyline, den Taunus bis hin zur malerischen Burg Kronberg – der perfekte Ort, um die Abendsonne zu genießen und den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Auch das Wohnzimmer bietet einen herrlichen Ausblick auf die historische Burg Falkenstein.

Ein PKW-Stellplatz sowie ein Kellerabteil sind bereits im Kaufpreis enthalten. Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine, Trockner und Mangel sowie zwei gemeinschaftlich nutzbare Fahrradkeller zur Verfügung.

Für Familien mit erhöhtem Platzbedarf bietet sich eine seltene Gelegenheit: Eine weitere Vier- Zimmer-Wohnung auf derselben Etage steht ebenfalls zum Erwerb bereit und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Objektnummer: 26110020 - 61476 Kronberg im Taunus - Schönberg

Ausstattung und Details

- Drei Fahrstühle
- Umfassende Modernisierung im Jahr 2011
- Offen gestalteter Grundriss
- Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche
- Parkett-, Stein- und Fliesenboden
- Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung
- Elektrische Rollläden (teilweise)
- Südwestbalkon mit Zugang von zwei Zimmern
- Skyline- und Taunusblick
- Kellerraum
- PKW-Stellplatz

Objektnummer: 26110020 - 61476 Kronberg im Taunus - Schönberg

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 Wasser. Verschiedene Schulzweige und Kindergärten einschließlich einer Montessori-Grundschule befinden sich direkt in Kronberg und sind fußläufig zu erreichen. 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. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe

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: 26110020 - 61476 Kronberg im Taunus - Schönberg

Sonstige Angaben

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: 26110020 - 61476 Kronberg im Taunus - Schönberg

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