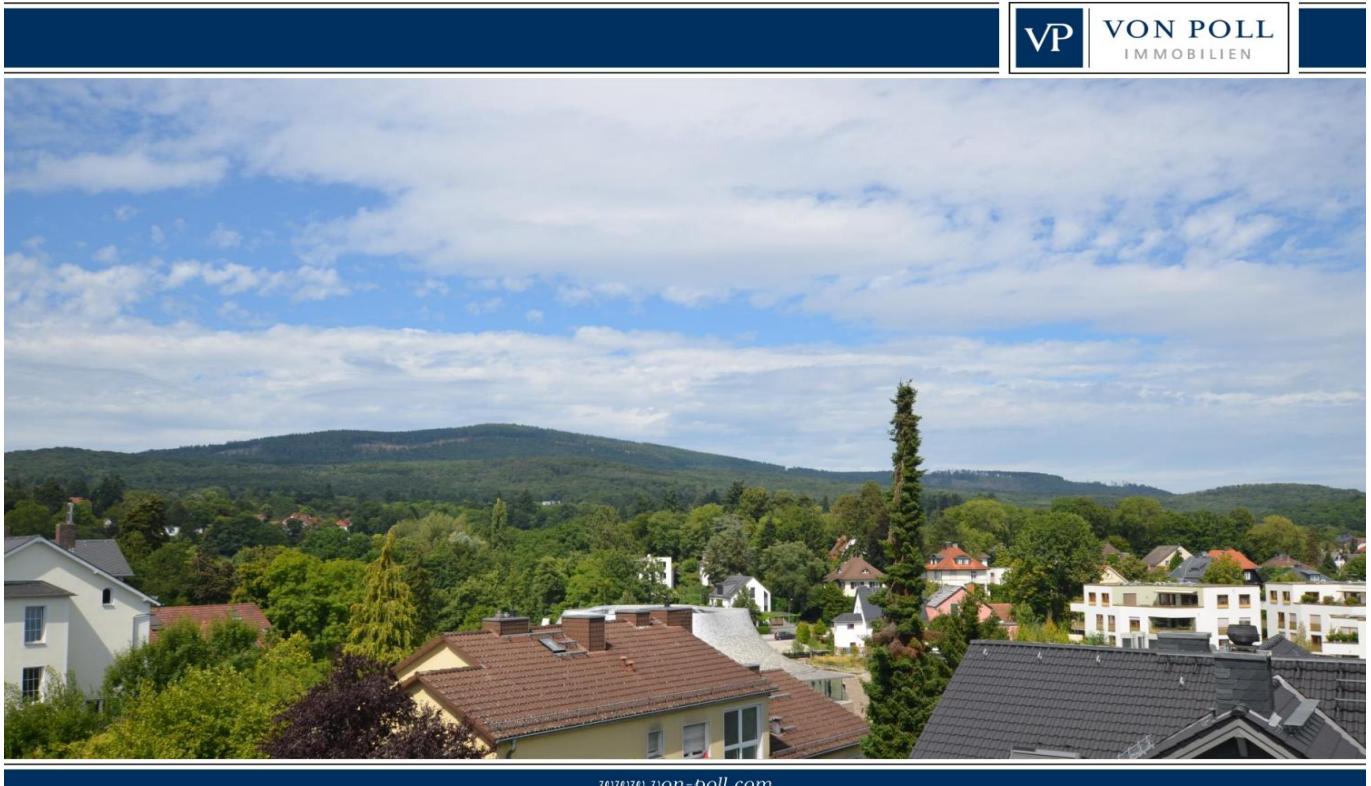


Kronberg im Taunus

Commission-free: Energy efficiency class A+ city villa with a view and mature garden

Property ID: 25110010a



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 2.150.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 299 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 752 m²

Property ID: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

At a glance

Property ID	25110010a	Purchase Price	2.150.000 EUR
Living Space	ca. 299 m ²	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	2013		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	27.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	24.03.2035	Energy efficiency class	A+
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2013

Property ID: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

The property



Property ID: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

The property



Property ID: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

The property



Property ID: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

The property



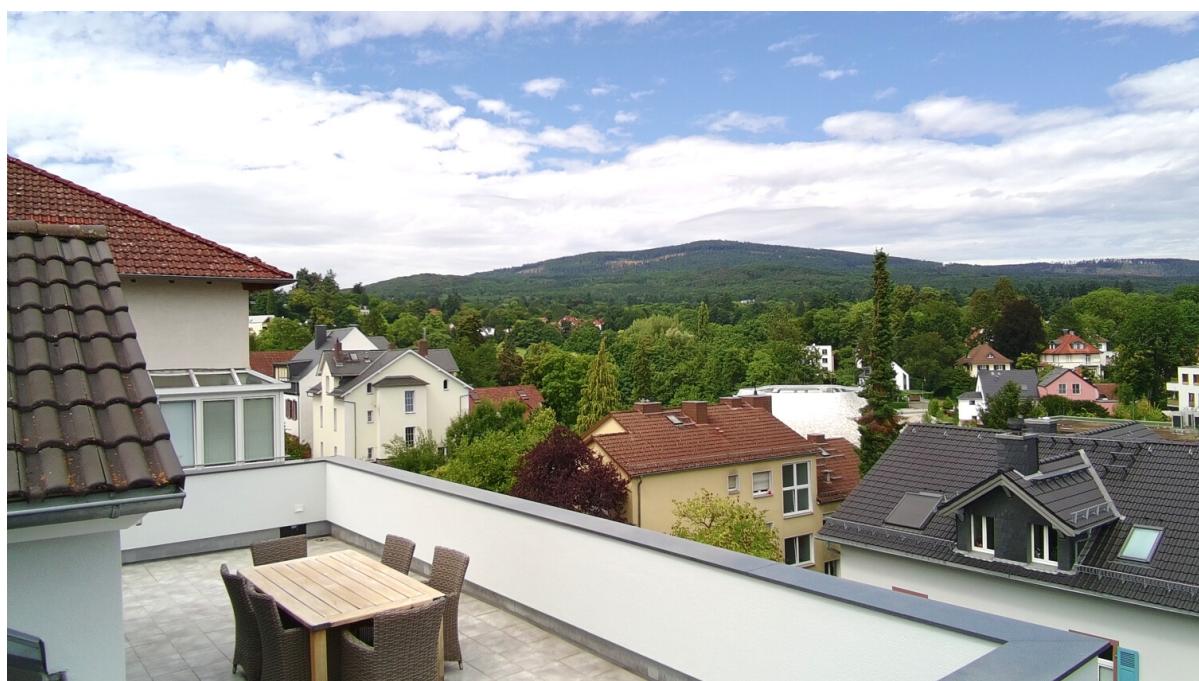
Property ID: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

The property



Property ID: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

The property



Property ID: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

The property



Property ID: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

The property



Property ID: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

The property

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

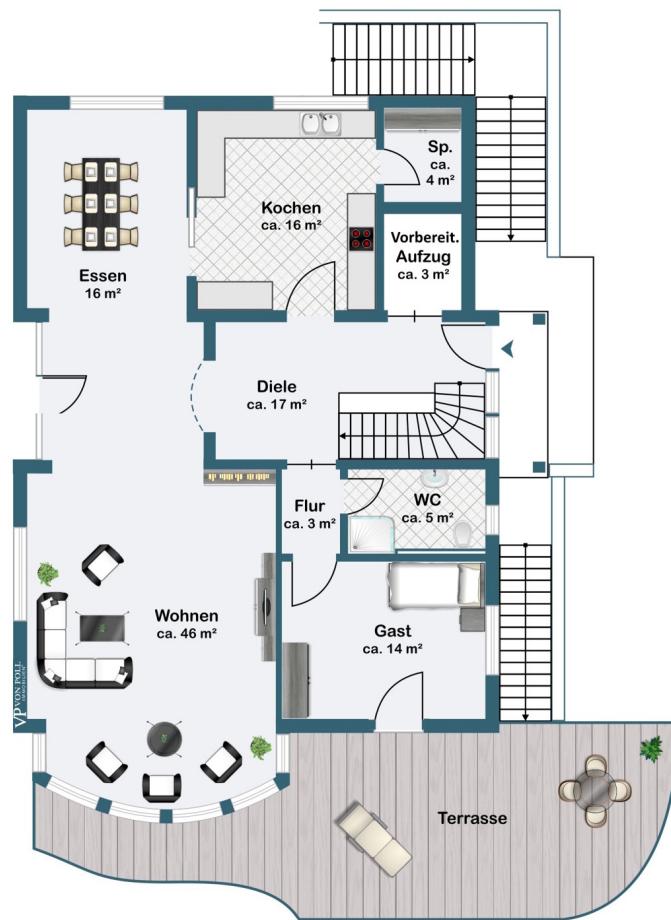
Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | kronberg@von-poll.com

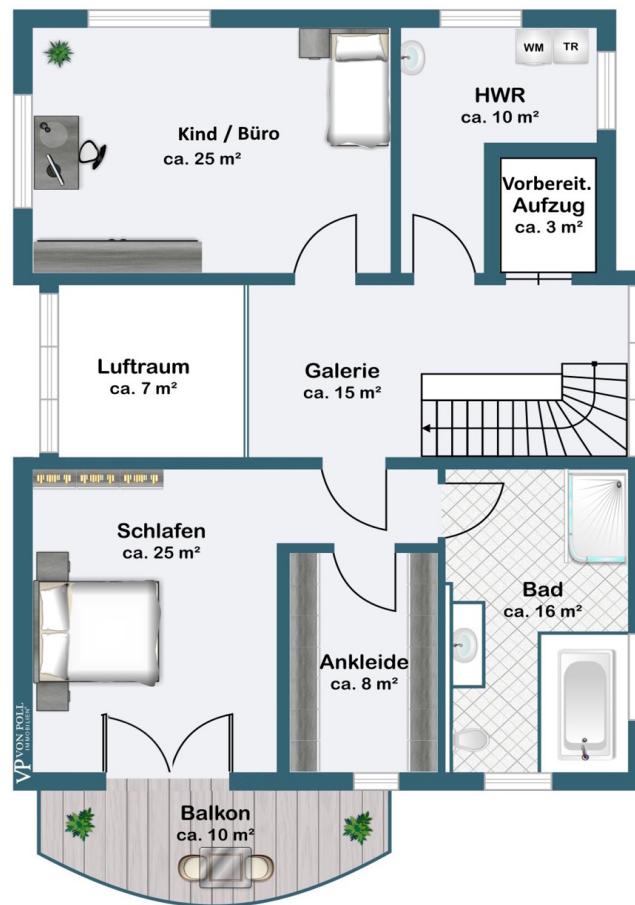
Leading REAL ESTATE COMPANIES WORLD

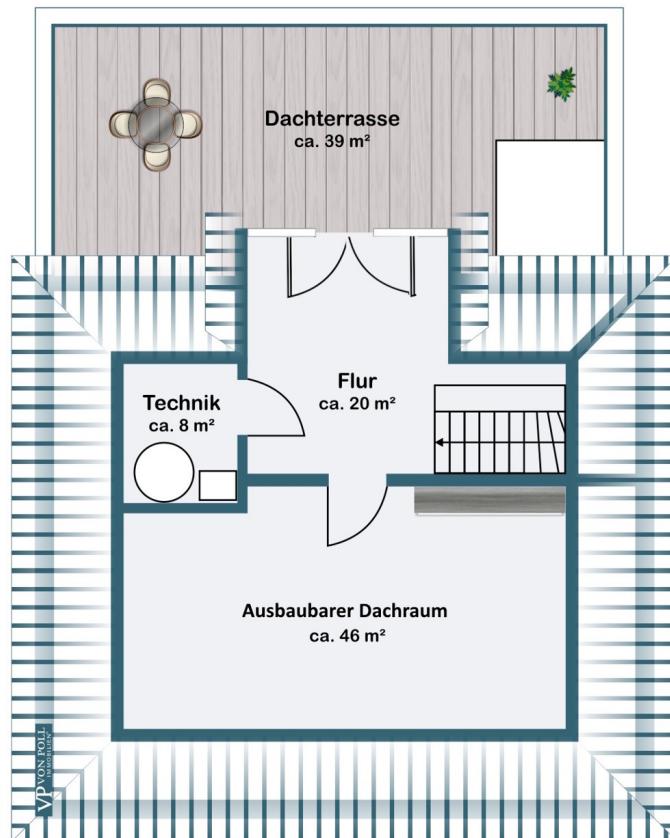
www.von-poll.com/kronberg

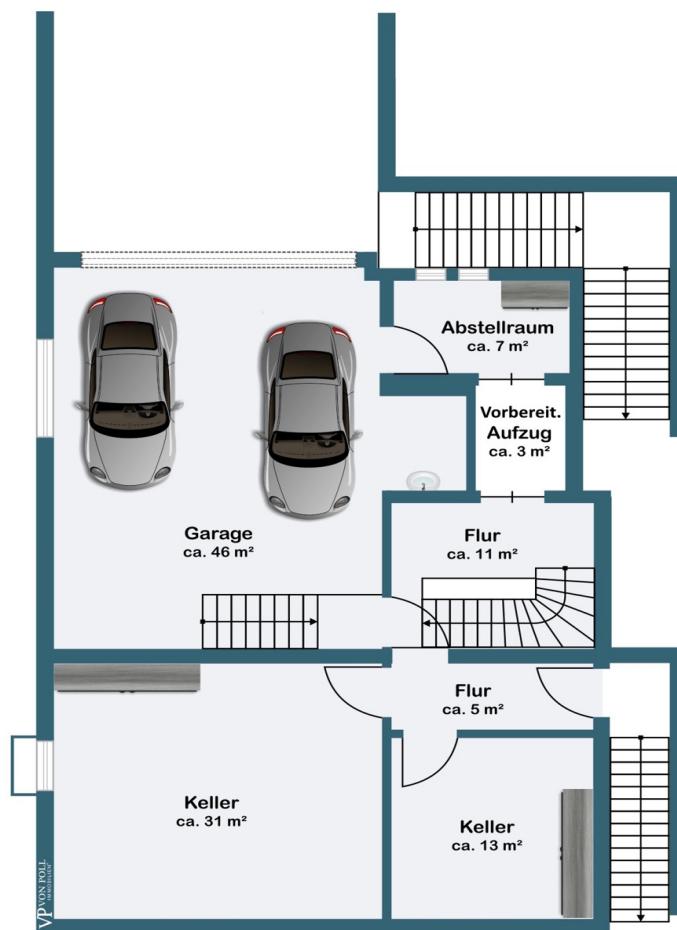
Property ID: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

A first impression

This spacious and modern villa is situated in a prime central location in Kronberg im Taunus, on a plot of approximately 752 m². Built in 2013 with state-of-the-art technology and features, the villa is now in excellent condition and boasts an A+ energy efficiency rating. Offering around 300 m² of living space, it provides ample room and comfort to suit a variety of needs. Currently, it features 5 rooms and 2 bathrooms. The attic offers an additional 46 m² room, providing further development potential for a large children's bedroom with an en-suite bathroom or a spacious, versatile studio apartment. The villa boasts numerous highlights that will impress even the most discerning buyers.

Particularly noteworthy are the impressive, over 38 m² roof terrace with panoramic views of the Altkönig mountain and the beautifully landscaped, mature garden, which, despite its central location, offers tranquility and invites you to relax outdoors. For optimal use of the roof terrace, there is a water tap and a whirlpool-compatible electrical outlet. Inside the villa, the spacious living and dining area, spanning over 60 square meters, offers an open and airy feel, perfect for entertaining family and friends. The technical features are equally impressive: underfloor heating ensures comfortable warmth throughout the entire property. This is complemented by a Viessmann gas boiler, conveniently controlled via Wi-Fi. Triple-glazed windows provide high energy efficiency, further enhancing living comfort. For added security, an integrated alarm system with wireless smoke detectors is directly linked to a security service. Air conditioning in the master bedroom guarantees a consistently comfortable temperature, while the heated driveway remains easily accessible even during the colder months. This exceptional property is further enhanced by a large double garage directly attached to the house, as well as an existing elevator shaft leading from the garage to the first floor. Together with the extra-wide, wheelchair-accessible doors, this ensures largely barrier-free access to the entire house. A rainwater cistern and a solar thermal system for hot water complete the property's sustainable design. We would be pleased to provide you with more detailed information or arrange a viewing appointment. We look forward to hearing from you.

Property ID: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

Details of amenities

- 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

Property ID: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

All about the location

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.

Property ID: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

Other information

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 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sascha Brombois

Friedrich-Ebert-Straße 8, 61476 Kronberg

Tel.: +49 6173 - 70 28 82 0

E-Mail: kronberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com