

Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

# Großzügiges 1-2 Familienhaus mit Einliegerwohnung und großem Garten

Property ID: 23110012



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

**PURCHASE PRICE: 1.450.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 351 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10.5 • LAND AREA: 1.056 m<sup>2</sup>**

Property ID: 23110012 - 61476 Kronberg im Taunus – 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: 23110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

## At a glance

Property ID	23110012
Living Space	ca. 351 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Rooms	10.5
Bedrooms	7
Bathrooms	3
Year of construction	1966
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	1.450.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 86 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	54.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	24.07.2027	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas		

Property ID: 23110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

## The property



Property ID: 23110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

## The property



Property ID: 23110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

## The property



Property ID: 23110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

## The property



Property ID: 23110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

## The property



Property ID: 23110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

## The property



Property ID: 23110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

## The property



Property ID: 23110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

## The property



Property ID: 23110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

## The property

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**

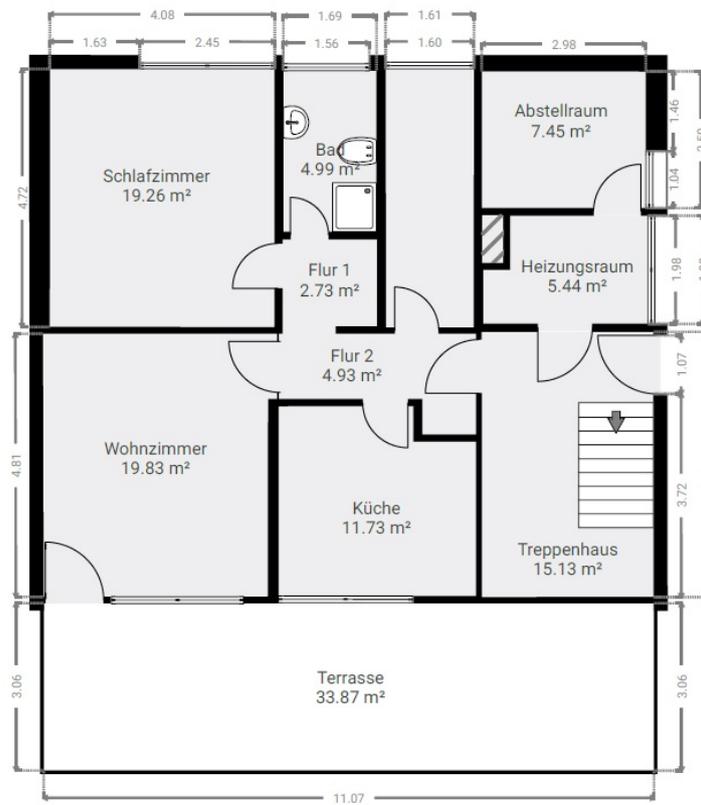
Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | [kronberg@von-poll.com](mailto:kronberg@von-poll.com)

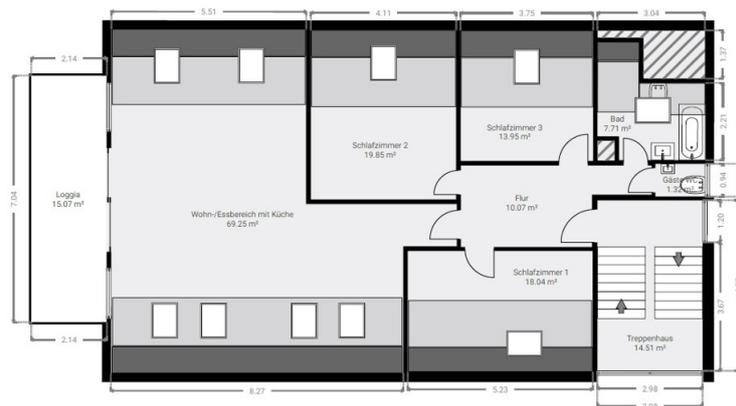


[www.von-poll.com/kronberg](http://www.von-poll.com/kronberg)

Property ID: 23110012 - 61476 Kronberg im Taunus – 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: 23110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

## A first impression

Dieses sehr großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in einer begehrten Lage von Kronberg im Taunus. Mit seiner Grundstücksfläche von ca. 1.056 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von ca. 351 m<sup>2</sup> bietet es viel Platz für große Familien oder für Interessenten, die nach einem Mehrgenerationenhaus suchen. Die Kronberger Innen- und Altstadt mit ihren zahlreichen Geschäften, Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten befindet sich nur 10-15 Gehminuten entfernt. Auch der schöne Viktoriapark ist bequem fußläufig erreichbar. Das Haus verfügt über insgesamt 10,5 Zimmer, darunter 7 geräumige Schlafzimmer. Drei Tageslicht-Badezimmer sowie zwei Gäste-WCs sind ebenfalls vorhanden. Ein Highlight des Hauses ist zweifellos der große, umlaufende Garten, der zum Verweilen oder für gesellige Abende mit Freunden und Familie einlädt. Aktuell ist das Haus in drei autarke Wohneinheiten aufgeteilt, lässt sich jedoch mit nur wenig Aufwand auch als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung nutzen. Die Einliegerwohnung, die derzeit vermietet ist, befindet sich im Erdgeschoss des Hauses und besticht durch die große Terrasse mit Gartenanteil sowie die gute Ausstattung. Ein zusätzlicher Pluspunkt sind die Doppelgarage und zwei weitere Stellplätze, die ausreichend Platz für Fahrzeuge bieten. Das Objekt wurde aufwendig modernisiert und befindet sich daher in einem Top-Zustand. Eine moderne Zentralheizung sorgt für eine wohlige Wärme im gesamten Haus. Die gehobene Ausstattung des Hauses verspricht ein komfortables Wohnen auf hohem Niveau und rundet das Angebot ab.. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Property ID: 23110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

## Details of amenities

- Gefragte Lage in Kronberg
- Großer, umlaufender Garten
- 10,5 Zimmer mit 351m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 7 Schlafzimmer
- 3 Tageslicht-Badezimmer
- 2 Gäste-WC´s
- Einliegerwohnung (vermietet)
- Doppelgarage und 2 Stellplätze

Property ID: 23110012 - 61476 Kronberg im Taunus – 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 von Kronberg oder Oberhöchstadt 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 in kurzer Zeit nahezu jedes Ziel im Rhein-Main-Gebiet, ebenso ist der Frankfurter Flughafen in ca. 30 Min. zu erreichen.

Property ID: 23110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.7.2027. Endenergiebedarf beträgt 54.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Property ID: 23110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sascha Brombois

---

Friedrich-Ebert-Straße 8 Kronberg in the Taunus

E-Mail: [kronberg@von-poll.com](mailto:kronberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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