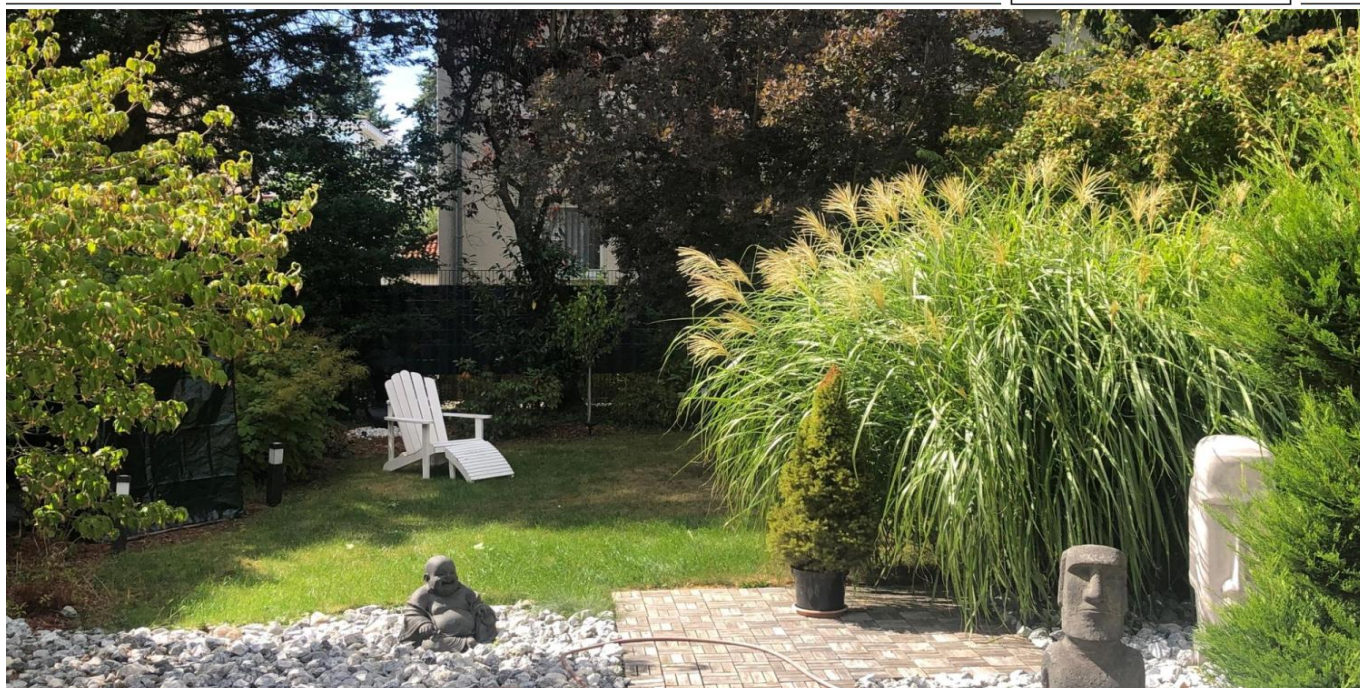


Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

Gran casa adosada en una ubicación idílica al borde de un campo.

Número de propiedad: 25110022



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 865.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 171,8 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 337 m²

Número de propiedad: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

De un vistazo

Número de propiedad	25110022
Superficie habitable	ca. 171,8 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1972
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	865.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Balcón

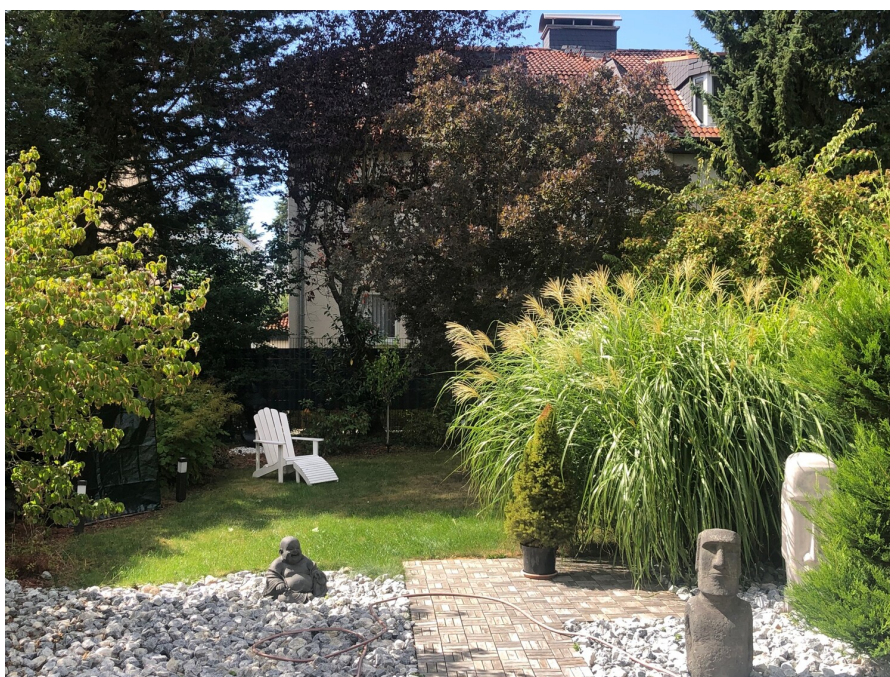
Número de propiedad: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	24.09.2029	Demanda de energía final	156.50 kWh/m²a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	E
		Año de construcción según el certificado energético	1972

Número de propiedad: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

La propiedad



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

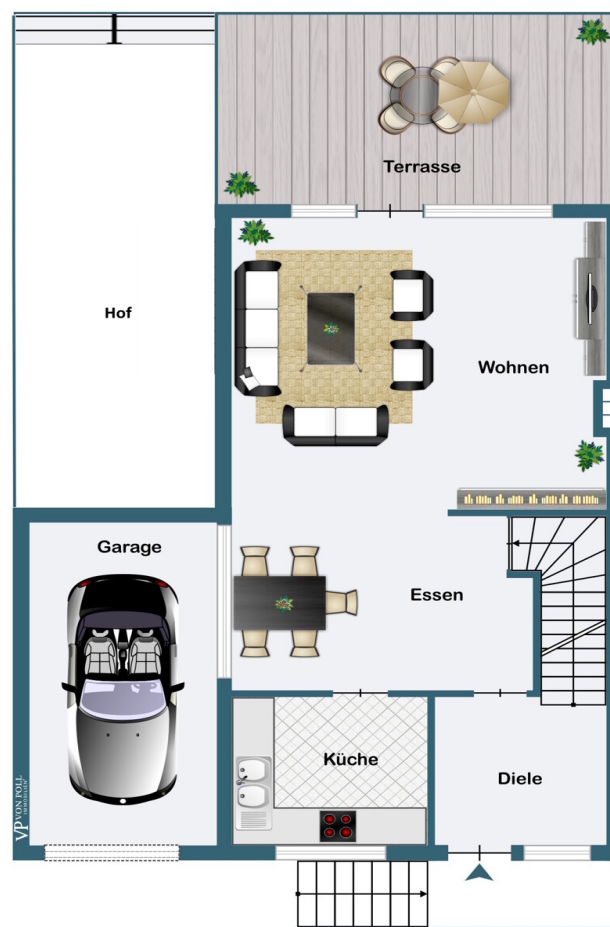
Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | kronberg@von-poll.com

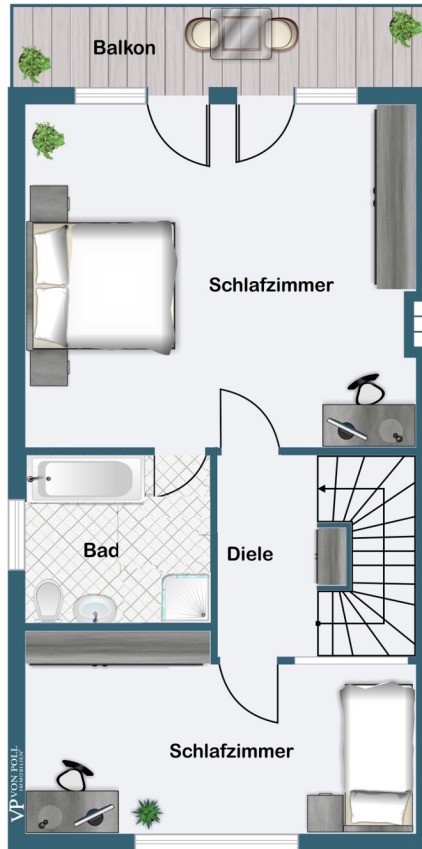
Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

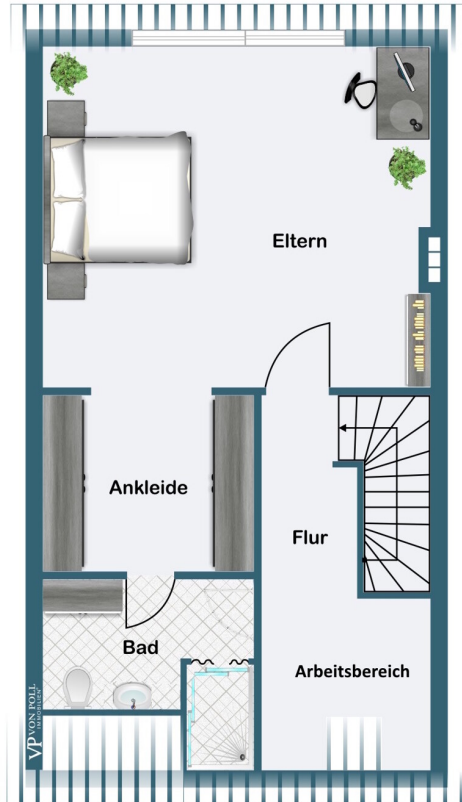
www.von-poll.com/kronberg

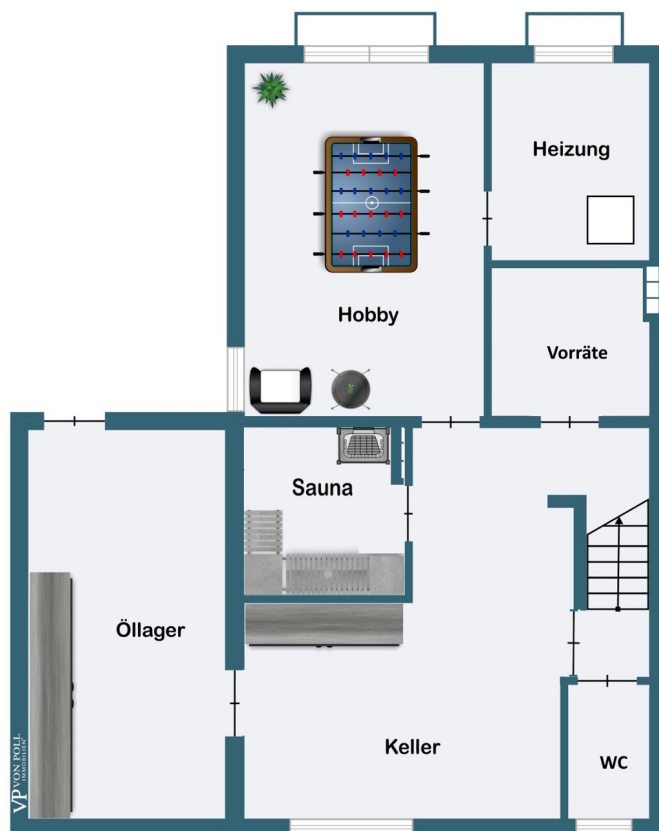
Número de propiedad: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

Una primera impresión

Déjese cautivar por esta espaciosa casa adosada en una hermosa ubicación junto a una reserva natural en Kronberg-Oberhöchstadt. Esta encantadora y bien cuidada casa, en continua renovación, ofrece 172 m² de espacio habitable (sin incluir terraza ni balcones), ofreciendo amplio espacio para toda la familia y un amplio margen para la personalización. La planta baja cuenta con un amplio y luminoso salón-comedor de planta abierta. La chimenea crea un ambiente acogedor en invierno. Un gran ventanal da acceso a la terraza soleada adyacente. En la planta superior encontrará dos dormitorios amplios y luminosos, el baño principal con bañera y ducha, y un balcón con vistas al jardín. Para una familia más numerosa, la habitación de 30 m² con vistas al jardín se puede dividir por la mitad. La planta superior ofrece un espacio de descanso para los padres y cuenta con otro dormitorio muy espacioso, un vestidor contiguo, un baño con ducha y un estudio independiente. La pequeña logia es perfecta para disfrutar de una copa al atardecer. El hermoso y cuidado jardín, con su distribución ideal, es ideal para familias. Además, hay un pequeño patio entre el garaje y la terraza, ideal para jugar a la pelota. Las ventanas (de triple acristalamiento) se cambiaron en 2016. Todas las habitaciones cuentan con papel pintado no tejido pintable y un atractivo suelo nuevo, creando un ambiente estético y contemporáneo. Un garaje y una plaza de aparcamiento completan esta atractiva propiedad. Esta casa es perfecta para familias con niños. Varias guarderías, la escuela primaria local y la escuela secundaria (Altkönigschule) con un programa de bachillerato se encuentran a poca distancia a pie. También hay varios supermercados excelentes a poca distancia. Esperamos su visita y estaremos encantados de concertar una visita.

Número de propiedad: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

Detalles de los servicios

- ruhige Lage am Feldrand
- großzügiger Grundriss
- ausgebauten Dachgeschoss
- Malervlies in allen Räumen (neu in 2013)
- dreifach verglaste Fenster (neu in 2016)
- großformatige Fliesen im EG (neu in 2013)
- Dielen im OG und DG (neu in 2013)
- offener Kamin
- Duschbad und Gäste-WC (neu in 2023)
- Hauptbad (neue Objekte in 2023)
- große Terrasse (neu gefliest in 2018)
- Balkon (neu gefliest in 2023)
- Loggia (neu gefliest in 2018)
- Garten mit schöner Bepflanzung (neu angelegt in 2018)
- Sauna
- Garage und Stellplatz

Número de propiedad: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.9.2029.
Endenergiebedarf beträgt 156.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Número de propiedad: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sascha Brombois

Friedrich-Ebert-Straße 8, 61476 Kronberg

Tel.: +49 6173 - 70 28 82 0

E-Mail: kronberg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com