

Kronberg im Taunus

# Sin comisiones: Villa urbana de clase energética A+ con vistas y jardín maduro

Número de propiedad: 25110010a



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

PRECIO DE COMPRA: 2.150.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 299 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 752 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

- 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: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25110010a                                      |
| Superficie habitable | ca. 299 m²                                     |
| Habitaciones         | 5                                              |
| Dormitorios          | 3                                              |
| Baños                | 2                                              |
| Año de construcción  | 2013                                           |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 2.150.000 EUR                                        |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                     |
| Estado de la propiedad | cuidado                                              |
| Método de construcción | Sólido                                               |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Consumo de energía final                            | 27.90 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 24.03.2035                     | Clase de eficiencia energética                      | A+                     |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Año de construcción según el certificado energético | 2013                   |

Número de propiedad: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## La propiedad



Número de propiedad: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## La propiedad



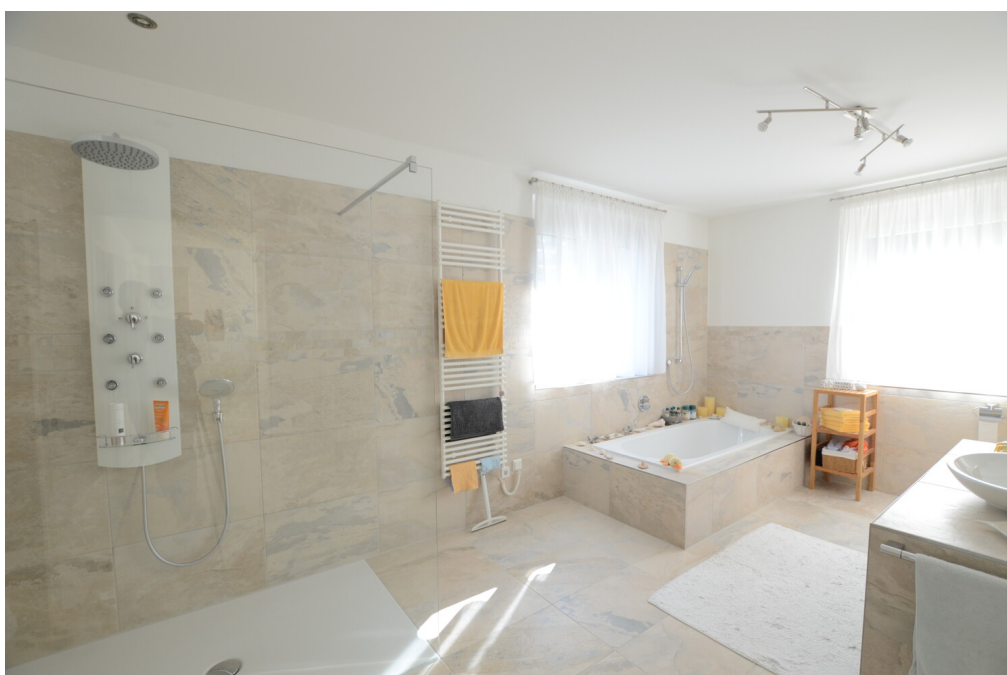
Número de propiedad: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## La propiedad



Número de propiedad: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## La propiedad



Número de propiedad: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## La propiedad



Número de propiedad: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## La propiedad



Número de propiedad: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## La propiedad



Número de propiedad: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## La propiedad



Número de propiedad: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## La propiedad

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)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

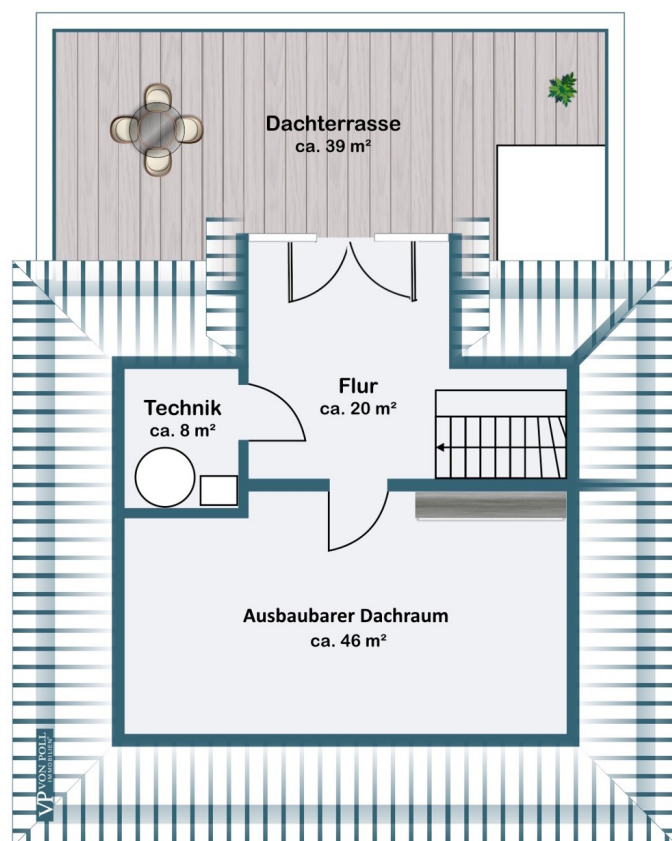
[www.von-poll.com/kronberg](http://www.von-poll.com/kronberg)

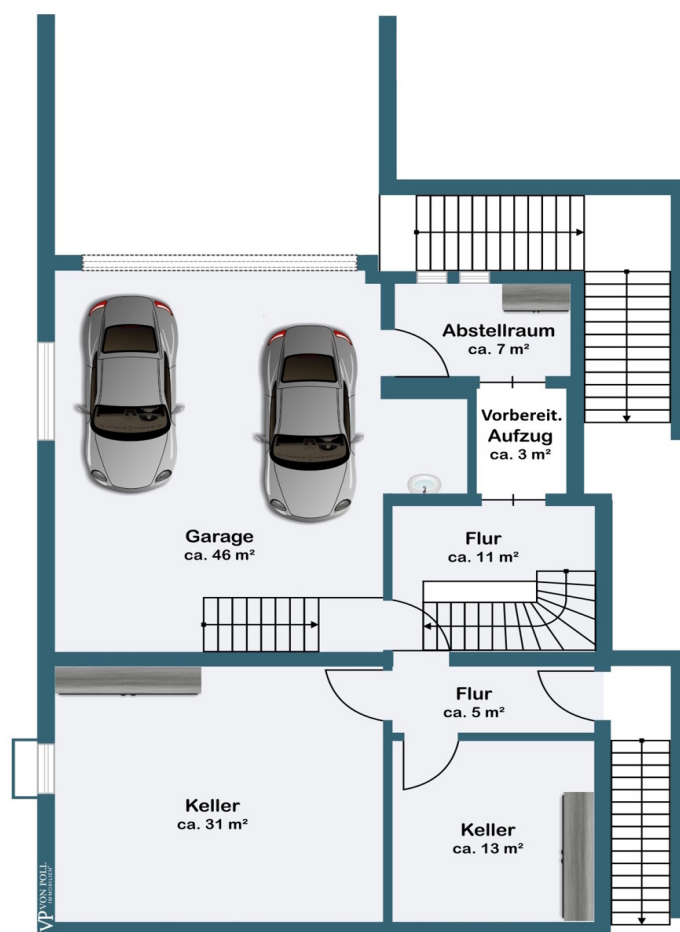
Número de propiedad: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## 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: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## Una primera impresión

Esta espaciosa y moderna villa se encuentra en una ubicación céntrica privilegiada en Kronberg im Taunus, en una parcela de aproximadamente 752 m<sup>2</sup>. Construida en 2013 con tecnología y equipamiento de vanguardia, la villa se encuentra en excelentes condiciones y cuenta con una calificación de eficiencia energética A+. Con aproximadamente 300 m<sup>2</sup> de espacio habitable, ofrece amplio espacio y comodidad para satisfacer diversas necesidades. Actualmente, cuenta con 5 habitaciones y 2 baños. El ático ofrece 46 m<sup>2</sup> adicionales, lo que ofrece potencial para construir un amplio dormitorio infantil con baño en suite o un espacioso y versátil estudio. La villa cuenta con numerosos detalles que impresionarán incluso a los compradores más exigentes. Destacan especialmente la impresionante terraza en la azotea de más de 38 m<sup>2</sup> con vistas panorámicas al monte Altkönig y el hermoso jardín maduro, que, a pesar de su céntrica ubicación, ofrece tranquilidad e invita a relajarse al aire libre. Para un uso óptimo de la azotea, hay un grifo de agua y una toma de corriente compatible con jacuzzi. En el interior de la villa, el espacioso salón-comedor, de más de 60 metros cuadrados, ofrece una atmósfera abierta y diáfana, perfecta para recibir a familiares y amigos. Las características técnicas son igualmente impresionantes: la calefacción por suelo radiante garantiza una calidez confortable en toda la propiedad. Esto se complementa con una caldera de gas Viessmann, que se controla cómodamente por wifi. Las ventanas de triple acristalamiento proporcionan una alta eficiencia energética, lo que mejora aún más el confort. Para mayor seguridad, un sistema de alarma integrado con detectores de humo inalámbricos está conectado directamente a un servicio de seguridad. El aire acondicionado en el dormitorio principal garantiza una temperatura agradable y constante, mientras que la entrada climatizada es fácilmente accesible incluso durante los meses más fríos. Esta excepcional propiedad se ve reforzada por un amplio garaje doble directamente conectado a la casa, así como por un hueco de ascensor existente que conecta el garaje con la primera planta. Junto con las puertas extra anchas y accesibles para sillas de ruedas, esto garantiza un acceso prácticamente sin barreras a toda la casa. Una cisterna de agua de lluvia y un sistema solar térmico para agua caliente completan el diseño sostenible de la propiedad. Con gusto le brindaremos información más detallada o concertaremos una visita. Esperamos su llamada.

Número de propiedad: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## Detalles de los servicios

- Modernes, energieeffizientes Haus Baujahr 2013
- Fußbodenheizung
- 3-fach Verglasung
- Zahlreiche bodentiefe Fenster
- Über 60m<sup>2</sup> 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

Número de propiedad: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## 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: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 27.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## 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](mailto:kronberg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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