

Kronberg im Taunus

## Belle maison mitoyenne dans un quartier résidentiel recherché de Kronberg

**CODE DU BIEN: 24110023**



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

**PRIX D'ACHAT: 745.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 133 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 158 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 24110023 - 61476 Kronberg im Taunus

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24110023 - 61476 Kronberg im Taunus**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>24110023</b>
Surface habitable	ca. 133 m <sup>2</sup>
Pièces	<b>5</b>
Chambres à coucher	<b>2</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>1987</b>
Place de stationnement	<b>2 x surface libre, 1 x Garage</b>

Prix d'achat	<b>745.000 EUR</b>
Type de bien	<b>Maison en bande centrale</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernisation / Rénovation	<b>2015</b>
État de la propriété	<b>Bon état</b>
Aménagement	<b>Terrasse, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 24110023 - 61476 Kronberg im Taunus**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	17.09.2034	Consommation finale d'énergie	79.20 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	1987

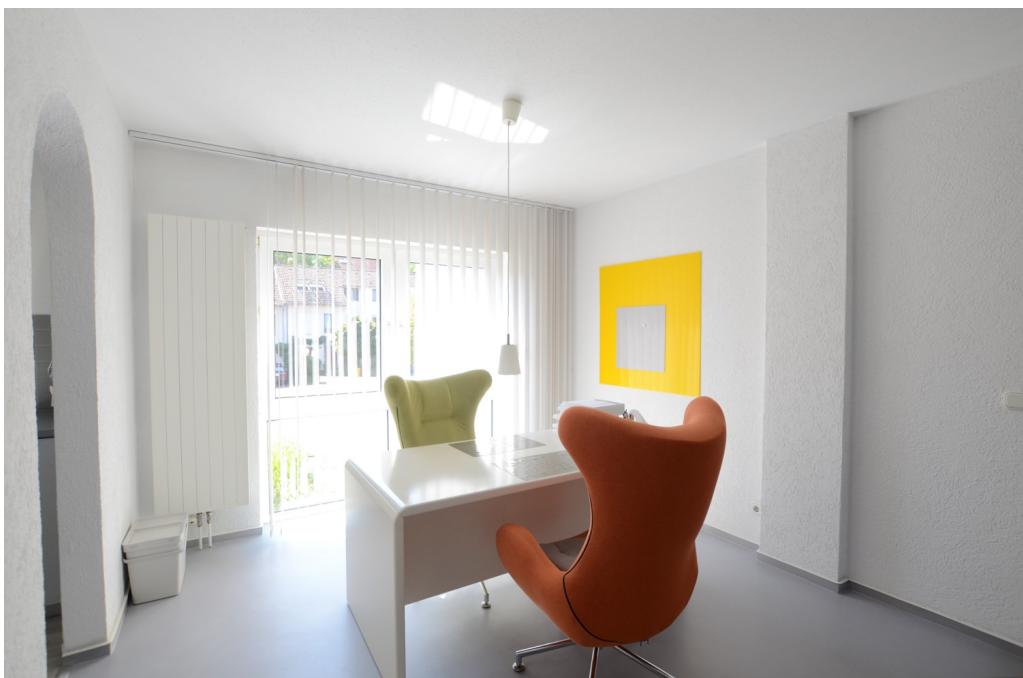
**CODE DU BIEN: 24110023 - 61476 Kronberg im Taunus**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24110023 - 61476 Kronberg im Taunus**

## La propriété



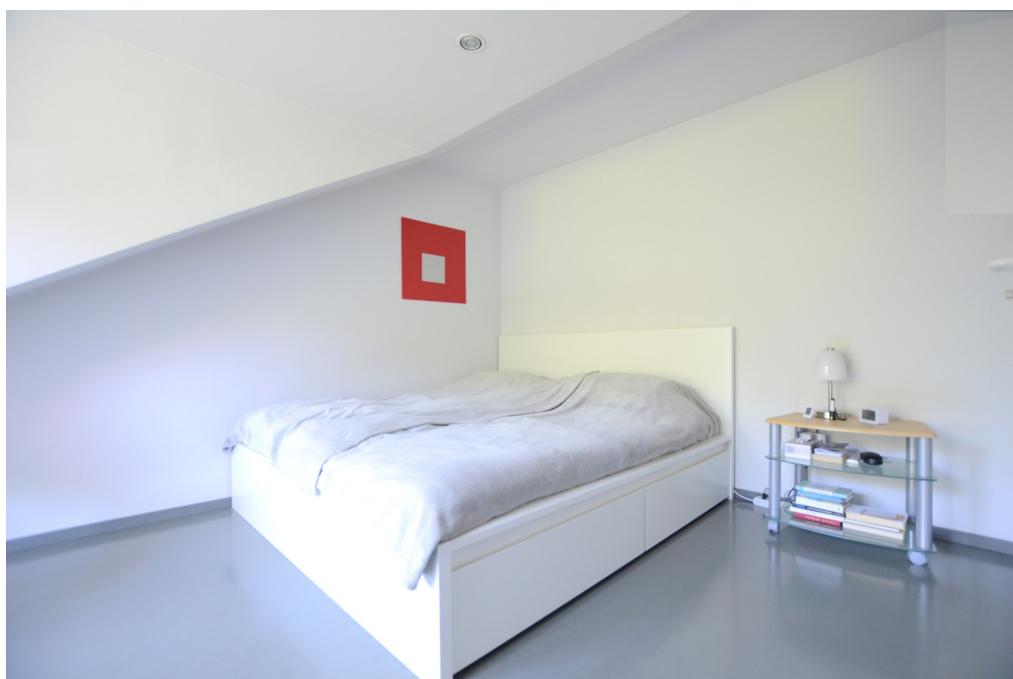
CODE DU BIEN: 24110023 - 61476 Kronberg im Taunus

## La propriété



CODE DU BIEN: 24110023 - 61476 Kronberg im Taunus

## La propriété



CODE DU BIEN: 24110023 - 61476 Kronberg im Taunus

## La propriété



CODE DU BIEN: 24110023 - 61476 Kronberg im Taunus

## La propriété



CODE DU BIEN: 24110023 - 61476 Kronberg im Taunus

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



## IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

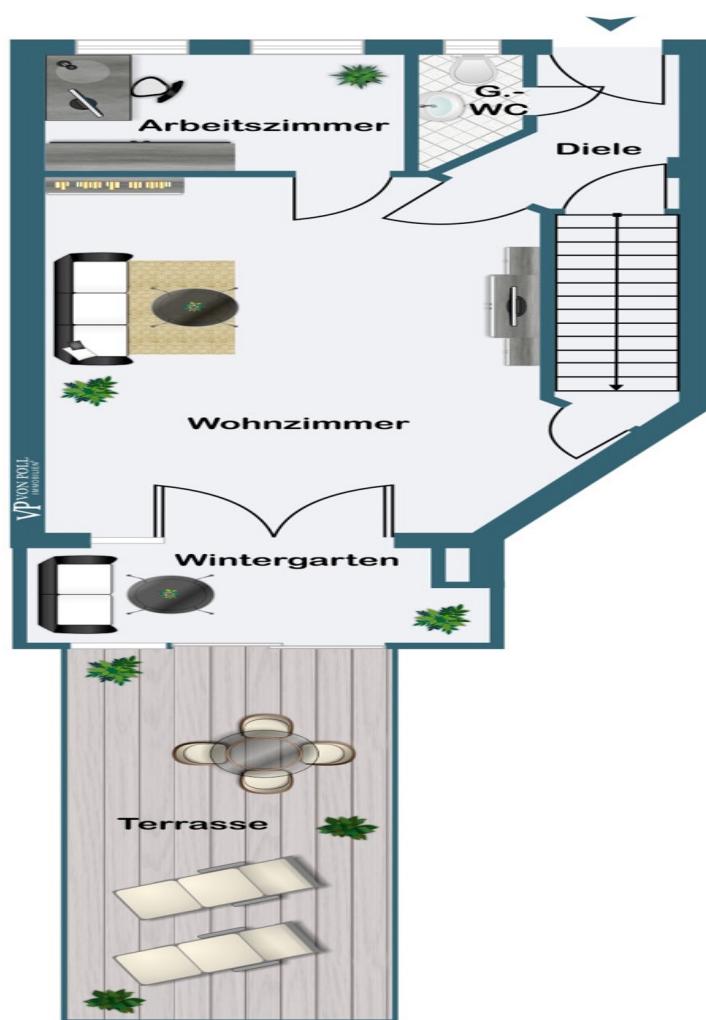
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

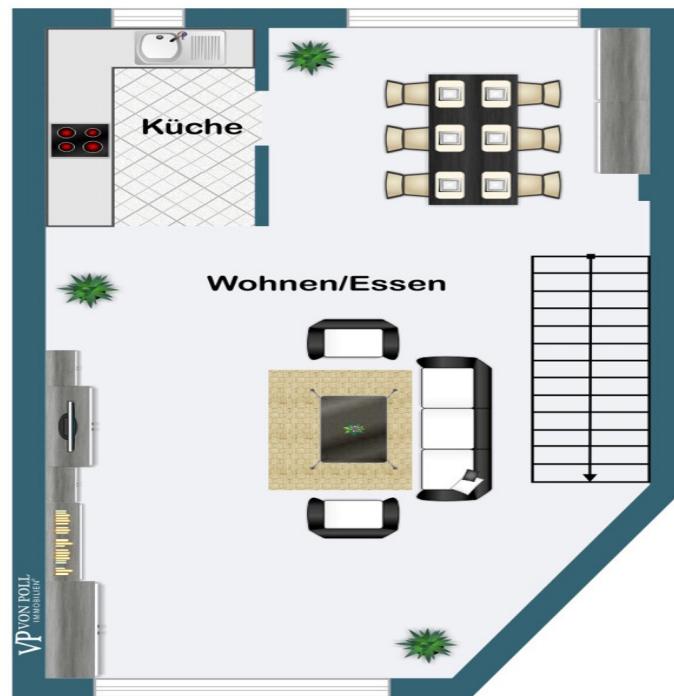
T.: 06173 - 70 28 82 0

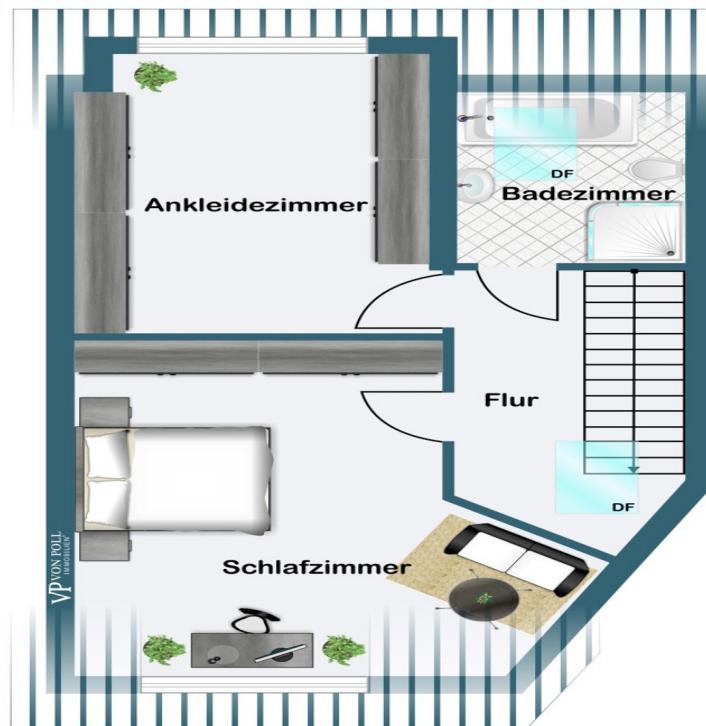
Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | [kronberg@von-poll.com](mailto:kronberg@von-poll.com)

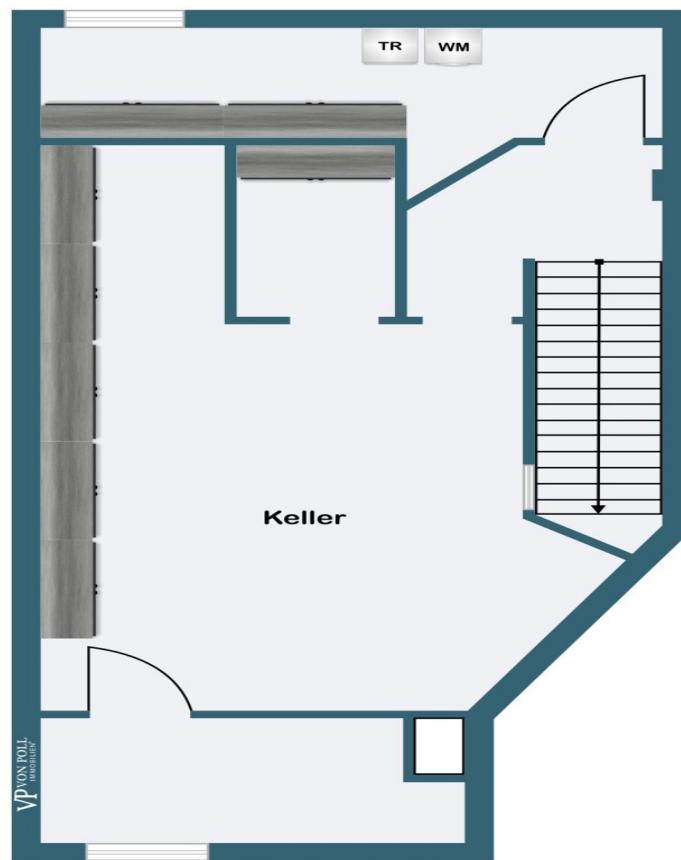
CODE DU BIEN: 24110023 - 61476 Kronberg im Taunus

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24110023 - 61476 Kronberg im Taunus**

## Une première impression

Cette maison mitoyenne exceptionnellement bien entretenue se situe dans un quartier résidentiel calme de Kronberg im Taunus, en bordure de champs et à proximité du ruisseau Westerbach. Le centre historique de Kronberg, tous les commerces, les crèches, une école primaire et la gare de S-Bahn sont facilement accessibles à pied. Construite en 1987, la maison offre environ 133 m<sup>2</sup> de surface habitable répartis sur trois niveaux, offrant un espace généreux pour un couple, des indépendants ou une petite famille appréciant la proximité de la nature et le dynamisme du centre-ville. Actuellement, le rez-de-chaussée est aménagé en bureau. Le salon, la cuisine, deux chambres et une salle de bains se trouvent aux étages supérieurs. Quelques travaux d'aménagement permettraient d'ajouter deux chambres et une salle de bains supplémentaires, la rendant ainsi idéale pour une famille plus nombreuse. La maison dispose également d'une véranda spacieuse et lumineuse, d'une charmante terrasse en bois à l'arrière et d'une autre terrasse à l'avant. Le sous-sol complet offre un grand espace de rangement. Une place de parking devant la maison et une place supplémentaire dans un garage souterrain à proximité complètent ce bien. Nous espérons avoir de vos nouvelles prochainement et serions ravis d'organiser une visite avec vous.

**CODE DU BIEN: 24110023 - 61476 Kronberg im Taunus**

## Détails des commodités

- Energieeffizientes Haus
- Gefragte, ruhige Wohnlage
- Fußläufig zu S-Bahn und Einkaufsmöglichkeiten
- Helle Fußböden
- Einbauküche
- Tiefgaragen- und Außenstellplatz
- Voll unterkellert

**CODE DU BIEN: 24110023 - 61476 Kronberg im Taunus**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 24110023 - 61476 Kronberg im Taunus**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.9.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 79.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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

**CODE DU BIEN: 24110023 - 61476 Kronberg im Taunus**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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