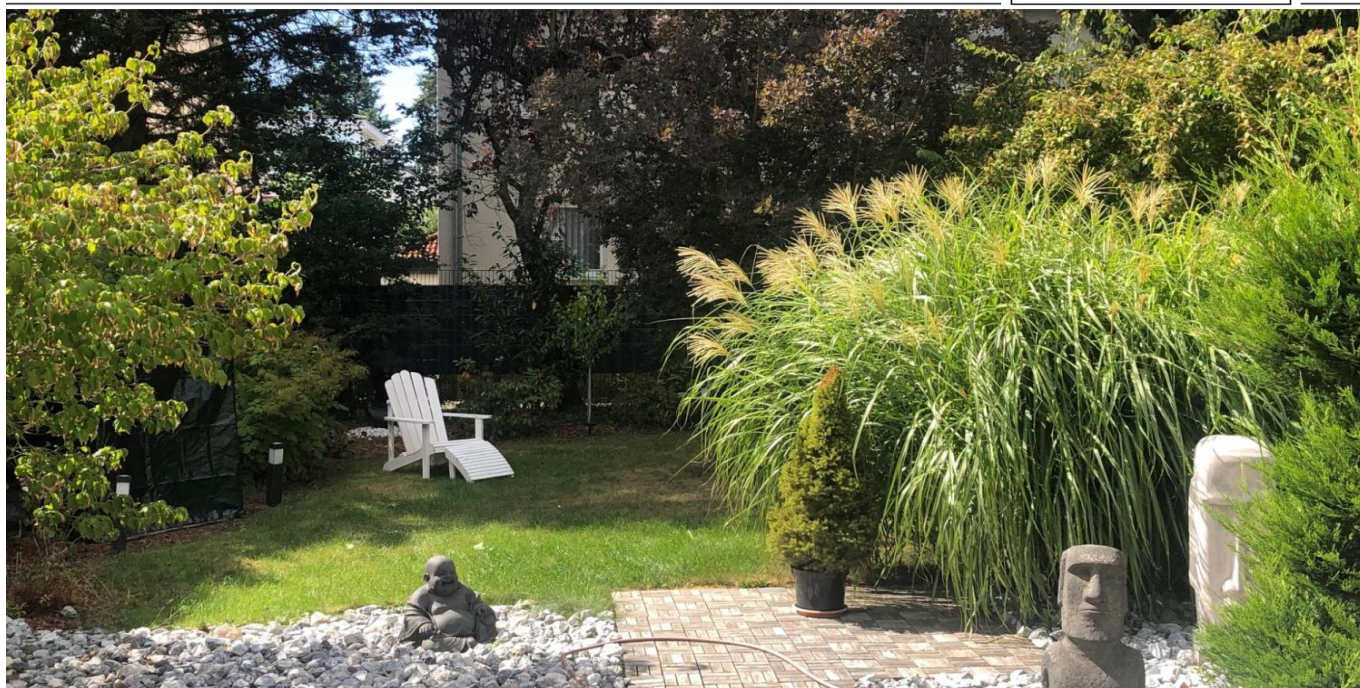


Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

Grande maison jumelée dans un cadre idyllique en bordure d'un champ

CODE DU BIEN: 25110022



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 865.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 171,8 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 337 m²

CODE DU BIEN: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

- 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: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25110022
Surface habitable	ca. 171,8 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	865.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Balcon

CODE DU BIEN: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

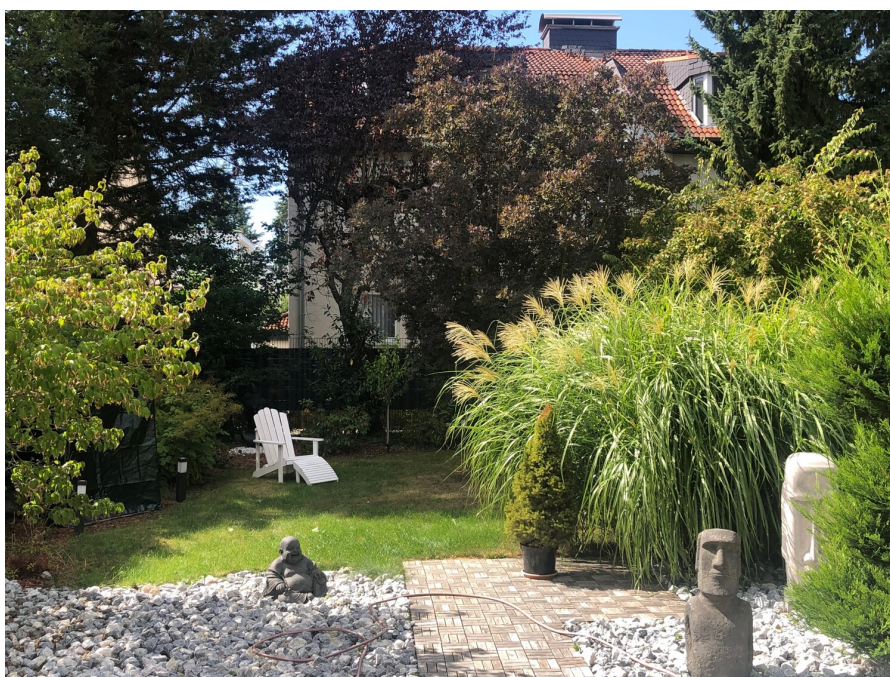
Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	24.09.2029
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	156.50 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

La propriété



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

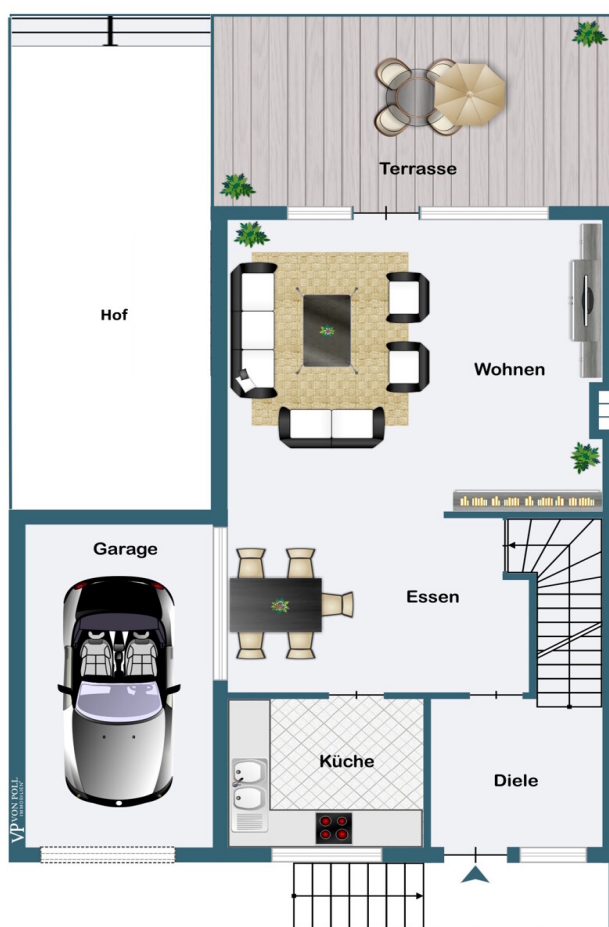
Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | kronberg@von-poll.com

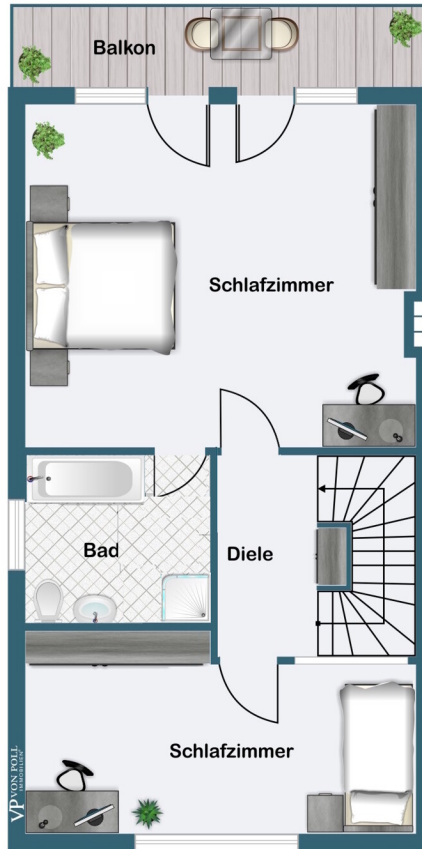
Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

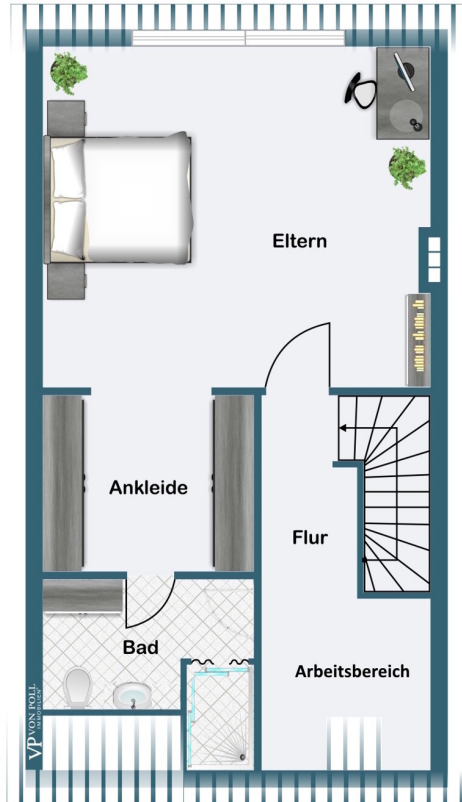
www.von-poll.com/kronberg

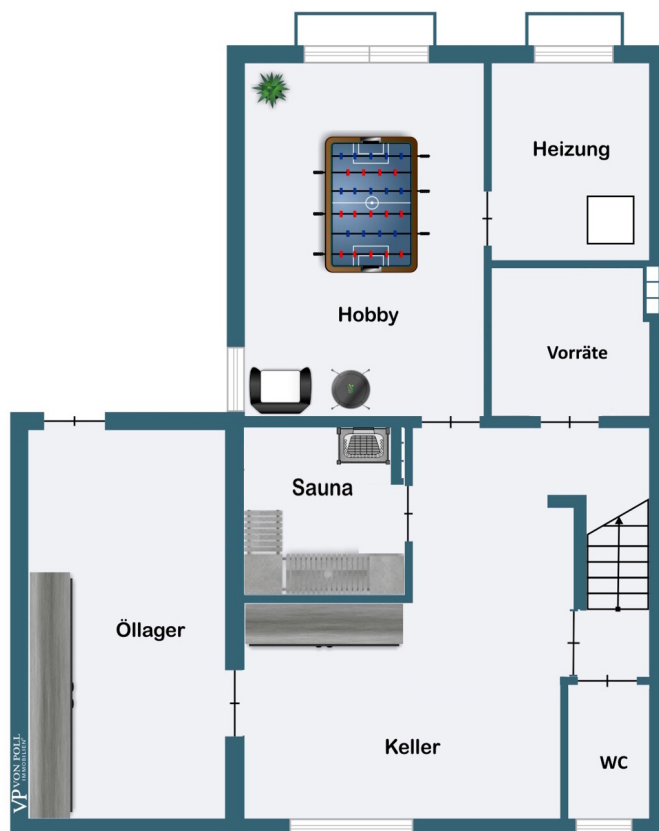
CODE DU BIEN: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

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: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

Une première impression

Laissez-vous séduire par cette spacieuse maison jumelée, idéalement située en bordure d'une réserve naturelle à Kronberg-Oberhöchstadt ! Cette charmante maison, parfaitement entretenue et régulièrement rénovée, offre 172 m² de surface habitable (hors terrasse et balcons), offrant un espace généreux pour toute la famille et de nombreuses possibilités d'aménagement. Le rez-de-chaussée comprend un grand séjour/salle à manger lumineux et ouvert. La cheminée crée une ambiance chaleureuse en hiver. Une grande fenêtre donne accès à la terrasse ensoleillée attenante. À l'étage, vous trouverez deux grandes chambres lumineuses, la salle de bain principale avec baignoire et douche, et un balcon donnant sur le jardin. Pour une famille plus nombreuse, la pièce de 30 m² donnant sur le jardin peut être divisée en deux. Le dernier étage offre un espace de détente pour les parents et comprend une autre chambre très spacieuse, un dressing attenant, une salle d'eau et un bureau séparé. La petite loggia est parfaite pour profiter d'un apéritif au coucher du soleil. Le magnifique jardin, bien entretenu et idéalement agencé, est idéal pour les familles. De plus, une petite cour intérieure, idéale pour jouer au ballon, se trouve entre le garage et la terrasse. Les fenêtres (triple vitrage) ont été remplacées en 2016. Toutes les pièces sont dotées de papier peint intissé à peindre et d'un nouveau revêtement de sol élégant, créant une ambiance contemporaine et agréable. Un garage et une place de parking complètent ce bien attrayant. Cette maison est idéale pour les familles avec enfants. Plusieurs écoles maternelles, l'école primaire du quartier et le collège (Altkönigschule) avec une filière générale sont accessibles à pied. Plusieurs supermarchés de qualité se trouvent également à proximité. Nous serions ravis de vous renseigner et d'organiser une visite.

CODE DU BIEN: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

Détails des commodités

- ruhige Lage am Feldrand
- großzügiger Grundriss
- ausgebauter 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

CODE DU BIEN: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

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: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

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

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

www.von-poll.com