

Kronberg im Taunus

## Sans commission : Villa de ville de classe énergétique A+ avec vue et jardin arboré.

CODE DU BIEN: 25110010a



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

PRIX D'ACHAT: 2.150.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 299 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 752 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25110010a - 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: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25110010a                     |
| Surface habitable      | ca. 299 m²                    |
| Pièces                 | 5                             |
| Chambres à coucher     | 3                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 2013                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 2 x Garage |

|                           |                                            |
|---------------------------|--------------------------------------------|
| Prix d'achat              | 2.150.000 EUR                              |
| Type de bien              | Maison individuelle                        |
| État de la propriété      | Bon état                                   |
| Technique de construction | massif                                     |
| Aménagement               | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 24.03.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 27.90 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | A+                                          |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2013                                        |

CODE DU BIEN: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## La propriété



CODE DU BIEN: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## La propriété



CODE DU BIEN: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## La propriété



CODE DU BIEN: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## La propriété



CODE DU BIEN: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## La propriété



CODE DU BIEN: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## La propriété



CODE DU BIEN: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## La propriété



CODE DU BIEN: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## La propriété



CODE DU BIEN: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## 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**

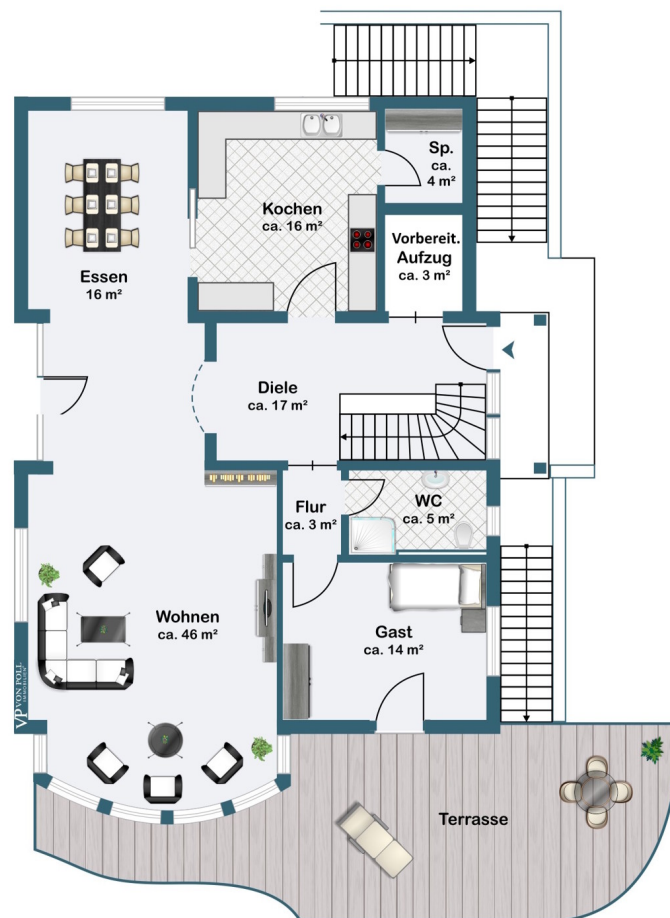
Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | [kronberg@von-poll.com](mailto:kronberg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

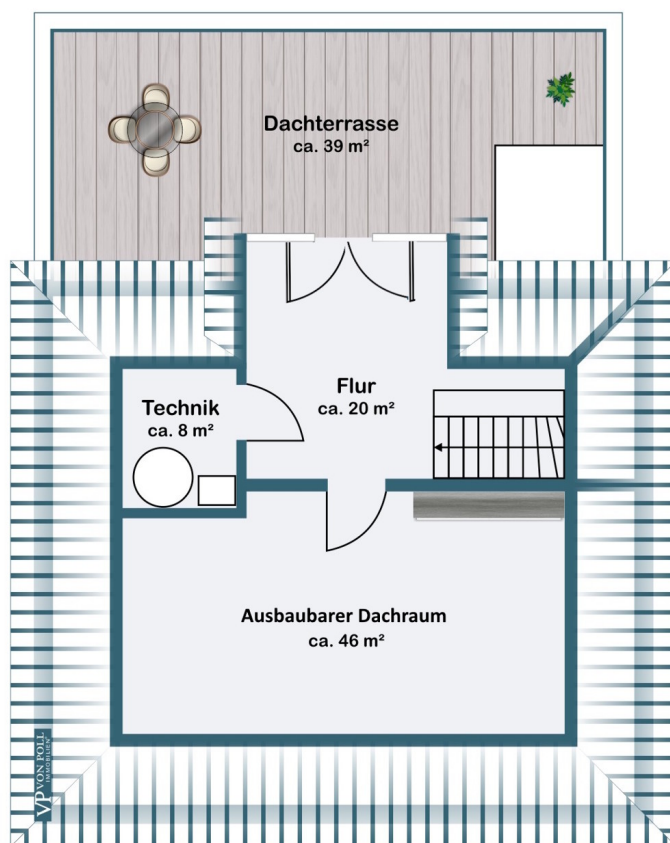
[www.von-poll.com/kronberg](http://www.von-poll.com/kronberg)

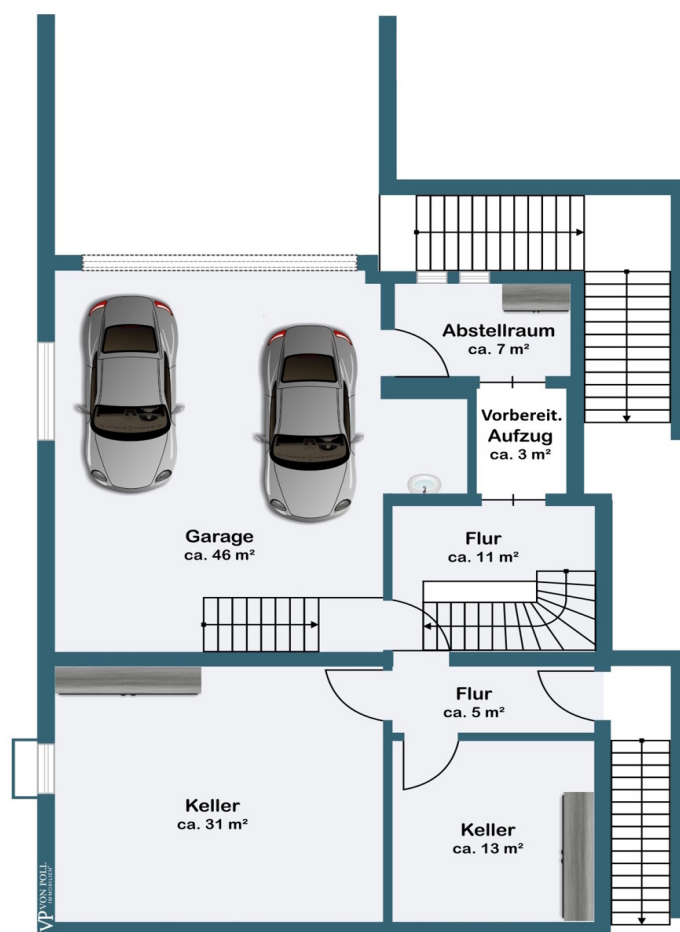
CODE DU BIEN: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## 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: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus**

## Une première impression

Cette villa spacieuse et moderne bénéficie d'un emplacement central privilégié à Kronberg im Taunus, sur un terrain d'environ 752 m<sup>2</sup>. Construite en 2013 avec des équipements et des technologies de pointe, la villa est aujourd'hui en excellent état et affiche un classement énergétique A+. Offrant environ 300 m<sup>2</sup> de surface habitable, elle offre espace et confort pour répondre à de multiples besoins. Actuellement, elle comprend 5 chambres et 2 salles de bains. Les combles aménagés offrent 46 m<sup>2</sup> supplémentaires, offrant un potentiel d'aménagement supplémentaire pour une grande chambre d'enfant avec salle de bains privative ou un studio spacieux et polyvalent. La villa possède de nombreux atouts qui sauront séduire les acheteurs les plus exigeants. On notera en particulier l'impressionnante terrasse sur le toit de plus de 38 m<sup>2</sup> offrant une vue panoramique sur le mont Altkönig et le magnifique jardin paysager arboré qui, malgré sa situation centrale, offre calme et invite à la détente en plein air. Pour une utilisation optimale de la terrasse sur le toit, un robinet d'eau et une prise électrique compatible avec un jacuzzi sont installés. À l'intérieur de la villa, le vaste séjour/salle à manger de plus de 60 m<sup>2</sup> offre une sensation d'espace et de luminosité, idéale pour recevoir famille et amis. Les prestations techniques sont tout aussi impressionnantes : un chauffage au sol assure une chaleur agréable dans toute la maison. Ce système est complété par une chaudière à gaz Viessmann, pilotable via Wi-Fi. Les fenêtres à triple vitrage garantissent une excellente isolation thermique, contribuant ainsi au confort de vie. Pour une sécurité renforcée, un système d'alarme intégré avec détecteurs de fumée sans fil est relié directement à un service de sécurité. La climatisation de la suite parentale assure une température agréable en permanence, tandis que l'allée chauffée reste facilement accessible même en hiver. Ce bien d'exception bénéficie également d'un grand garage double attenant à la maison, ainsi que d'une cage d'ascenseur reliant le garage au premier étage. Associés aux portes extra-larges adaptées aux personnes à mobilité réduite, ces aménagements garantissent une accessibilité optimale à l'ensemble de la maison. Une citerne de récupération d'eau de pluie et un système solaire thermique pour l'eau chaude complètent la conception durable de la propriété. Nous serions ravis de vous fournir des informations plus détaillées ou d'organiser une visite. Nous espérons avoir bientôt de vos nouvelles.

CODE DU BIEN: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25110010a - 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: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25110010a - 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)