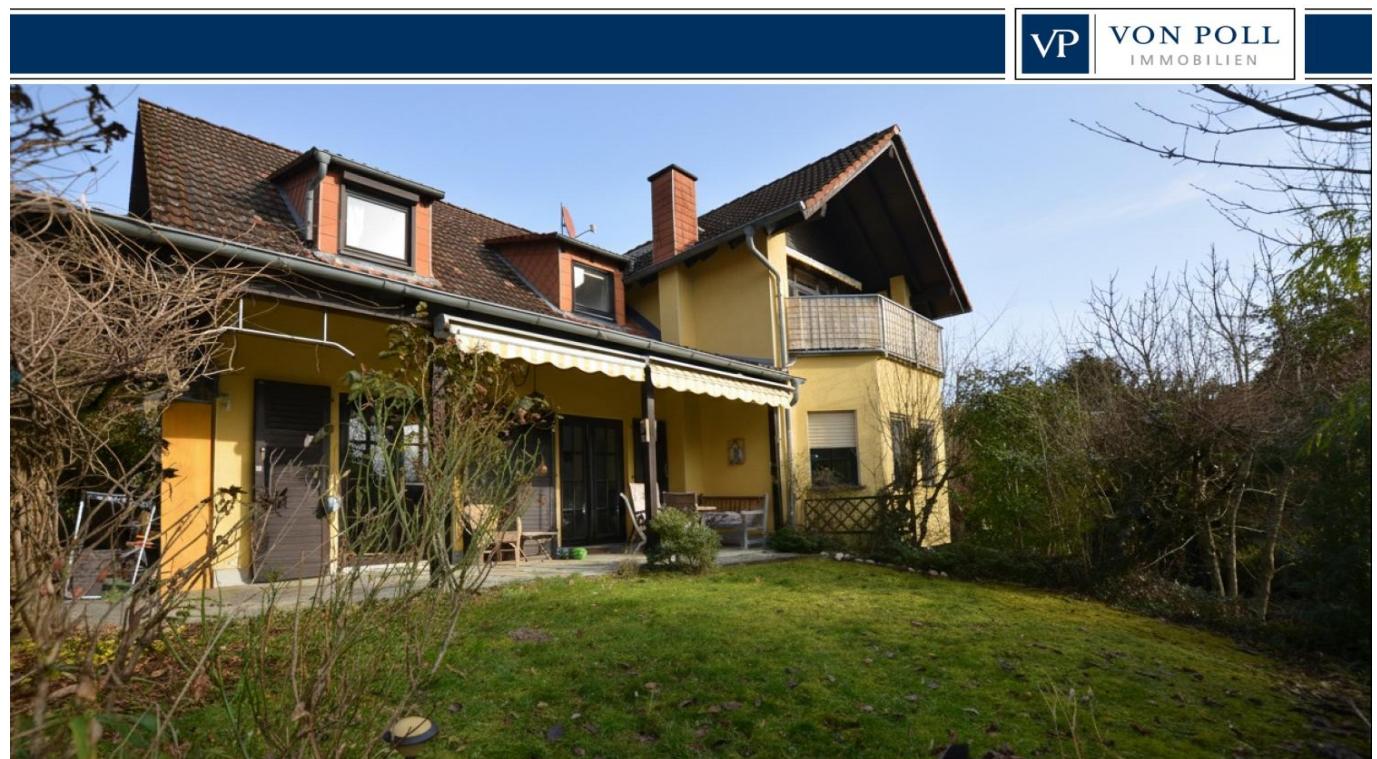


Kronberg im Taunus

## Freistehendes Einfamilienhaus in 1A-Lage

**CODE DU BIEN: 26110005**



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

**PRIX D'ACHAT: 1.395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 205 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 600 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 26110005 - 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: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26110005	Prix d'achat	1.395.000 EUR
Surface habitable	ca. 205 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	6	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	4	Modernisation / Rénovation	2008
Salles de bains	3	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1985	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre, 1 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	02.02.2036	Consommation finale d'énergie	108.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1985

CODE DU BIEN: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus**

## La propriété

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**

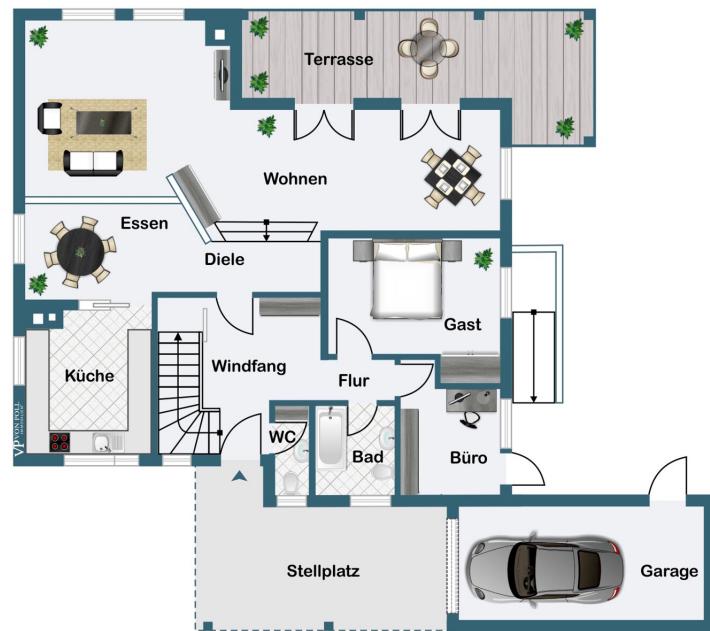
Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | [kronberg@von-poll.com](mailto:kronberg@von-poll.com)

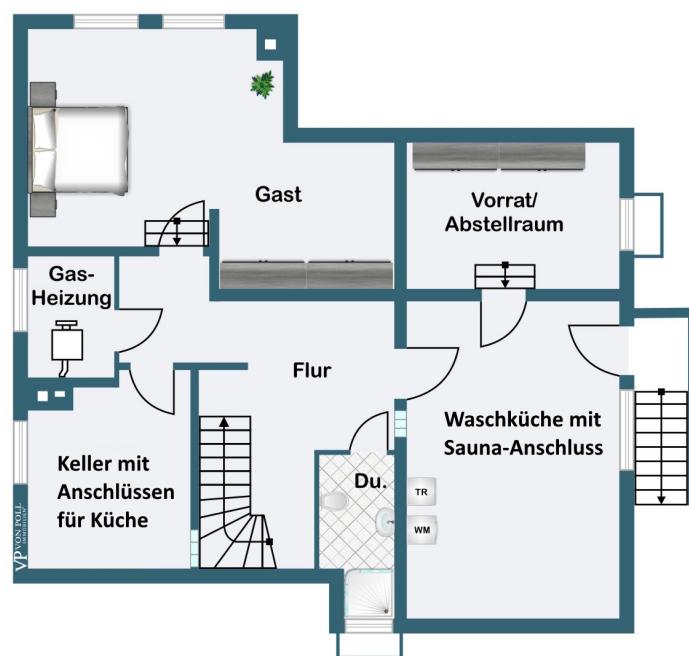
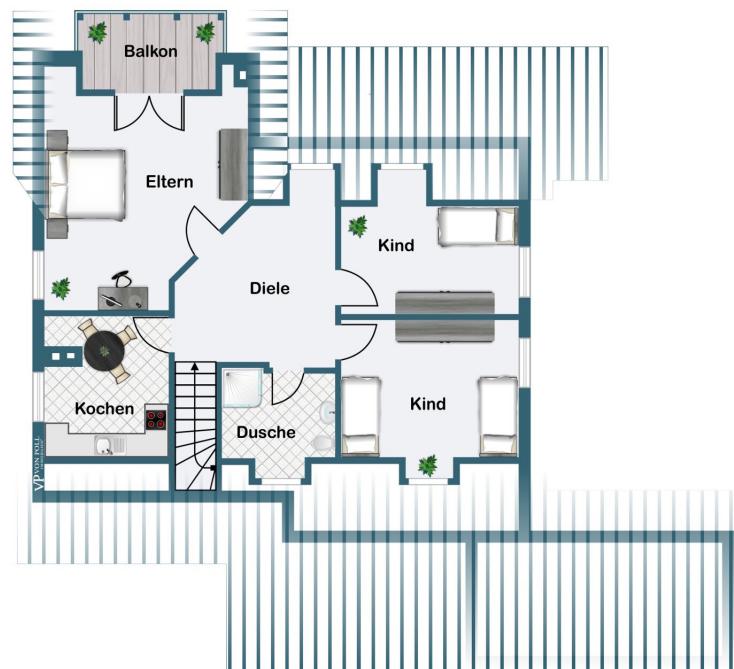
*Leading* REAL ESTATE COMPANIES WORLD

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

CODE DU BIEN: 26110005 - 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: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus**

## Une première impression

Dieses gut geschnittene und geräumige Einfamilienhaus befindet sich in 1A-Lage von Kronberg im Taunus, nur wenige Gehminuten vom Stadtkern, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und dem S-Bahnhof Kronberg entfernt. Dabei liegt es dennoch absolut ruhig in einer Sackgasse oberhalb des Kronthals.

Erbaut 1985 wurde es von den Eigentümern stets gepflegt und befindet sich in einem guten Gesamtzustand. Mit aktuell 4 Schlafzimmern, 3 Badezimmern plus Gäste-WC sowie einem Büro und einem geräumigen Gästezimmer im Gartengeschoss bietet es bereits viel Platz, auch für größere Familien. Das Obergeschoss wurde bislang als Einliegerbereich genutzt, weshalb sich dort eine zweite Küche befindet. Dieses Zimmer lässt sich mit wenig Aufwand in ein fünftes Schlafzimmer umwandeln oder auch ein zweites Badezimmer im Obergeschoss. Da das Gästezimmer im Gartengeschoss mit einer Fläche von rund 28m<sup>2</sup> nicht in der Wohnfläche von 205m<sup>2</sup> berücksichtigt wurde, stehen insgesamt sogar rund 233m<sup>2</sup> Wohn- bzw. wohnlich nutzbare Fläche zur Verfügung.

Der eingewachsene Garten, die Terrasse sowie der Balkon im Obergeschoss liegen alle nach Süden und bieten viel Licht für sonnige Stunden im Freien. Eine Garage mit davorliegenden Stellplätzen runden dieses schöne Angebot ab. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**CODE DU BIEN: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus**

## Détails des commodités

- Begehrte Lage in Kronberg
- Schön eingewachsener Garten, Terrasse und Balkon mit Südausrichtung
- Parkettboden im Wohn- und Essbereich
- Einbauküche
- 4 Schlafzimmer (auf 5 erweiterbar)
- 3 Badezimmer
- Gästebereich im Gartengeschoss
- Garage + Stellplätze
- Heizung 2008 erneuert

**CODE DU BIEN: 26110005 - 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: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.2.2036.

Endenergieverbrauch beträgt 108.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26110005 - 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)