

Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

Großzügige Drei-Zimmer-Wohnung beim Viktoriapark

????????? ??????????: 23110026



www.von-poll.com

???? ??????: 465.000 EUR • ??????????: ca. 93 m² • ??????: 3

??????? ???????: 23110026 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 23110026 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

?? ??? ??????

???????? ??????????	23110026
????????????	ca. 93 m²
?????????????? ??	???????? ?? ?? ????????
????????	3
???????????? ??	1
????????	1
???? ?????????????	1969
????? ?????????????	1 x ??????? ?????????, 15000 EUR (??????)

????? ???????	465.000 EUR
????????????	
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2008
????????	??????
????????????	
????????????????????	ca. 13 m²
?????	
??????	???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 23110026 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	OEL	??????? ??????? ????????????	158.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	21.04.2025	???????????? ???????????????? ????????????	E
????? ???????????	?????		

??????? ?????????: 23110026 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

?? ????????



??????? ???????: 23110026 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

?? ???????



??????? ???????? : 23110026 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

?? ????????



??????? ???????: 23110026 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

?? ???????



??????? ?????????: 23110026 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

?? ????????



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

??????? ???????: 23110026 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

??? ?????? ?????????

Wir bieten Ihnen hier auf 93 qm eine schöne, helle und ruhige Wohnung in einem gepflegten Sechs-Parteienhaus. Die geräumige Drei-Zimmer- Wohnung befindet sich gegenüber des wunderschönen Viktoriaparks, einer grünen Oase in der Stadt. Der kommunikative Mittelpunkt der Wohnung ist das großzügige Wohn-/Esszimmer, welches viel Platz für die Familie bietet. Von hier geht der Blick direkt auf den schönen Süd-/West Balkon und den Garten. Neben dem Wohnbereich liegt die geräumige Küche mit hochwertigen Geräten und ebenfalls direktem Zugang zu dem Balkon. Das Tageslichtbadezimmer verfügt über eine Dusche sowie eine Badewanne, welche Ihnen Bequemlichkeit und Komfort bietet. Die Wohnung ist mit elektrischen Rollläden ausgestattet, die Ihnen die Möglichkeit bieten, das Tageslicht nach Belieben zu regulieren. Für Ihren Komfort gibt es einen Aufzug im Gebäude, der Sie direkt in das Kellergeschoss mit eigenem Keller und gemeinschaftlicher Waschküche bringt. Ein Tiefgaragenstellplatz, welcher für zuzüglich 15.000Euro zu erwerben ist, gehört ebenfalls zu diesem Angebot. und wird auch über den Aufzug erreicht. Die Lage in der Nähe des Viktoriaparks bietet Ihnen eine ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und eine breite Palette von Freizeitmöglichkeiten. Die S-Bahn erreicht man fußläufig in 10 Minuten durch den Viktoriapark. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann kontaktieren Sie uns. Wir freuen uns auf Sie!

??????? ???????: 23110026 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

?????????????? ??? ????????

- Gefragte Lage am Schlosspark
- Großer Wohnbereich mit Esszimmer
- Großer Balkon
- Tageslicht-Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Schlafzimmer
- kleines Arbeitszimmer
- Tiefgaragen-Stellplatz
- Kellerraum
- Waschküche im Haus

??????? ???????: 23110026 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

??? ??? ??? ??????????

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 in kurzer Zeit nahezu jedes Ziel im Rhein-Main-Gebiet, ebenso ist der Frankfurter Flughafen in ca. 30 Min. zu erreichen.

??????? ???????: 23110026 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.4.2025. Endenergiebedarf beträgt 158.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. 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.

???????? ??????????: 23110026 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sascha Brombois

Friedrich-Ebert-Straße 8 Kronberg ??? Taunus
E-Mail: kronberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com