

Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

Große Doppelhaushälfte in idyllischer Feldrandlage

???????? ?????????: 25110022



www.von-poll.com

???? ??????: 865.000 EUR • ?????????: ca. 171,8 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 337 m²

??????? ?????????: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	25110022
????????????	ca. 171,8 m ²
????? ??????	?????????????? ?????
????????	5
???????????? ??	3
??????????	
??????????	2
????? ?????????????	1972
????? ?????????????	1 x ??????????? ????? ?????????????, 1 x ???????

????? ???????	865.000 EUR
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2023
????????	???????
??????????????	
???????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????????

???????? ?????: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

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

???? ?????????	????	????????????????	BEDARF
????????	24.09.2029	????????	
????????????		?????? ?????	156.50 kWh/m²a
?????? ??		????????	
???? ?????????	????	????????	E
		????????	
		????????	
		???? ?????????	1972
		???????? ?? ??	
		????????	
		????????	

???????? ??????????: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

?? ?????????



???????? ??: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

?? ???????



???????? ??????????: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

?? ?????????



???????? ??: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

?? ???????



???????? ??????????: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

?? ????????



??????? ?????????: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

?? ????????



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

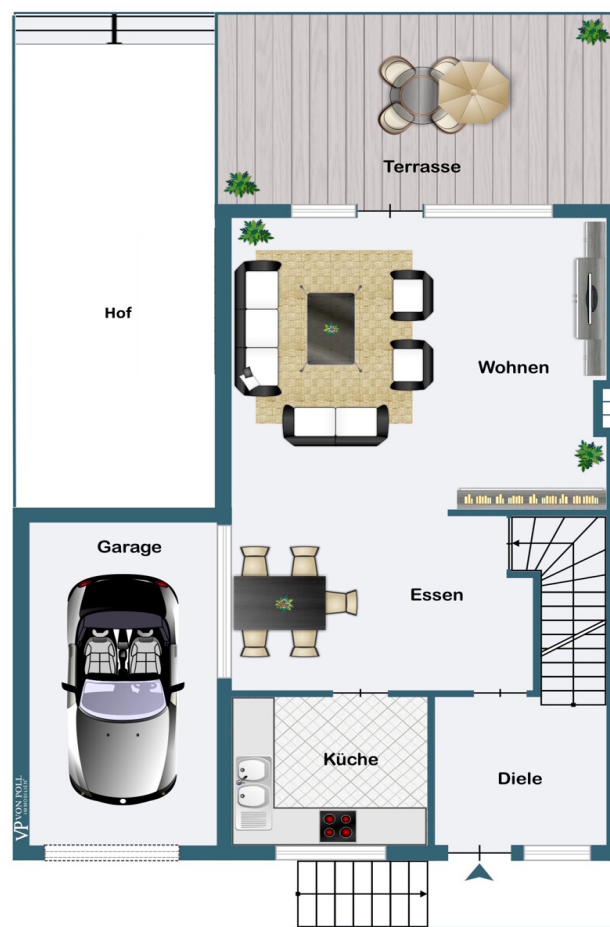
Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | kronberg@von-poll.com

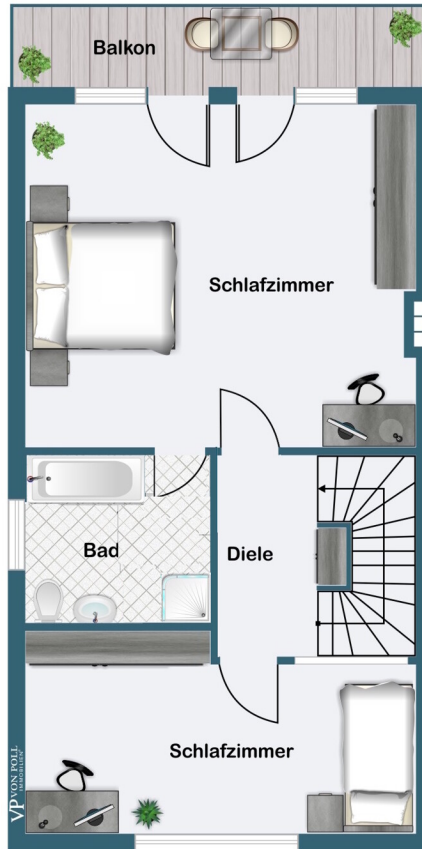
Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

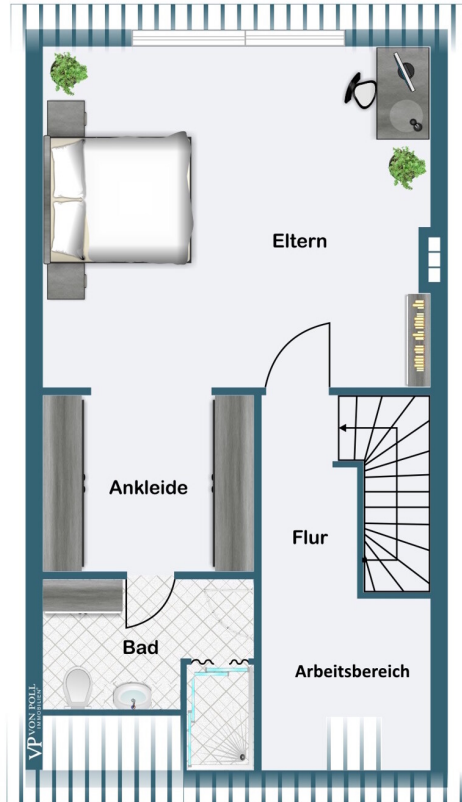
www.von-poll.com/kronberg

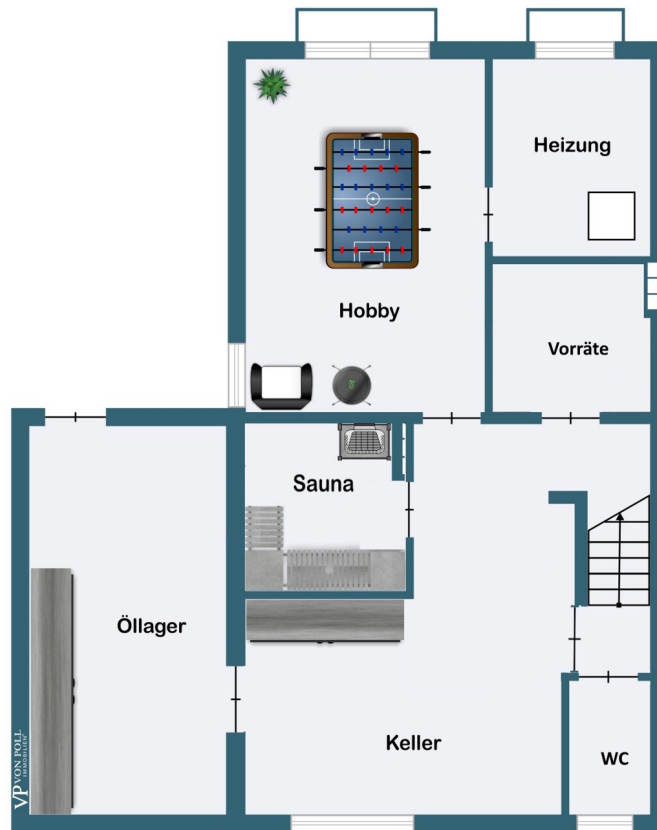
???????? ??: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

??????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ??? ??? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

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

Lassen Sie sich begeistern von dieser geräumigen Doppelhaushälfte in schöner Lage am Landschaftsschutzgebiet in Kronberg-Oberhöchstadt!

Das schöne und gepflegte Haus, das fortlaufend renoviert wurde, bietet mit 172m² reine Wohnfläche (Terrasse und Balkone sind anteilig nicht mit einkalkuliert) viel Platz für die ganze Familie und Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Erdgeschoss besticht durch einen großen, hellen und offenen Wohn-/ Essbereich. Der offene Kamin sorgt im Winter für eine gemütliche Atmosphäre. Ein großes Fensterelement gewährt Zugang zur vorgelagerten Sonnenterrasse.

Im Obergeschoss befinden sich zwei große, helle Schlafzimmer sowie das Hauptbad mit Badewanne und Dusche und ein Balkon mit Blick in den Garten. Für die größere Familie besteht die Möglichkeit, das zum Garten gelegene, 30 m² große Zimmer, mittig zu teilen.

Das Dachgeschoss bietet sich als Rückzugsbereich für die Eltern an und verfügt über einen weiteren, sehr großzügigen Schlafrum, eine angrenzende Ankleide, ein Duschbad sowie einen separaten Arbeitsbereich. Die kleine Loggia lädt zum Sundowner ein.

Der schöne, gepflegte Garten ist aufgrund des idealen Zuschnitts optimal von Familien nutzbar. Darüber hinaus gibt es zwischen Garage und Terrasse seitlich eine Hoffläche die zum Ballspiel einlädt.

Die Fenster (Dreifachverglasung) wurden in 2016 erneuert. Alle Räume sind mit Malervlies und schönen neuen Bodenbelägen ausgestattet, was für ein ästhetischen und zeitgemäßen Gesamteindruck sorgt.

Eine Garage sowie ein Stellplatz runden dieses Angebot ab.

Dieses Haus ist perfekt für Familien mit Kindern. Mehrere Kindergärten, die örtliche Grundschule aber auch die weiterführende Schule mit Gymnasialzweig (Altkönigschule) sind zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen. Ebenfalls erreichen Sie auf kurzem Weg fußläufig mehrere ausgezeichnete Lebensmittelfachgeschäfte.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und vereinbaren gerne eine Besichtigung mit Ihnen.

???????? ??????????: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

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

- ruhige Lage am Feldrand
- großzügiger Grundriss
- ausgebauten 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

??????? ?????????: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

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

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.

??????? ?????????: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

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

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.

???????? ??????????: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

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

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

Sascha Brombois

Friedrich-Ebert-Straße 8, 61476 Kronberg

Tel.: +49 6173 - 70 28 82 0

E-Mail: kronberg@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com