

Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

# Nagy ikerház idilli helyen, egy mezo szélén

VP azonosító: 25110022



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

VÉTELÁR: 865.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 171,8 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 337 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25110022                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 171,8 m <sup>2</sup>             |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 5                                    |
| Hálósobák             | 3                                    |
| Fürdoszobák           | 2                                    |
| Építés éve            | 1972                                 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 865.000 EUR                                                               |
| Ház                      | Ikerház fele                                                              |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2023                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Erkély                               |

VP azonosító: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

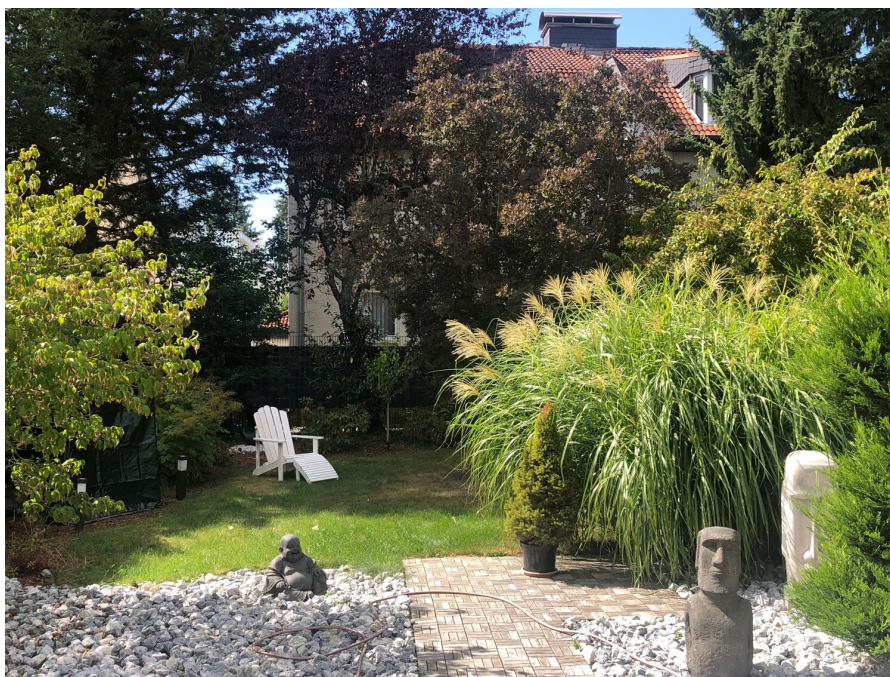
## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Energiaforrás                                     | Olaj       |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 24.09.2029 |
| Energiaforrás                                     | Olaj       |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 156.50 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1972                       |

VP azonosító: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

## Az ingatlan



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**

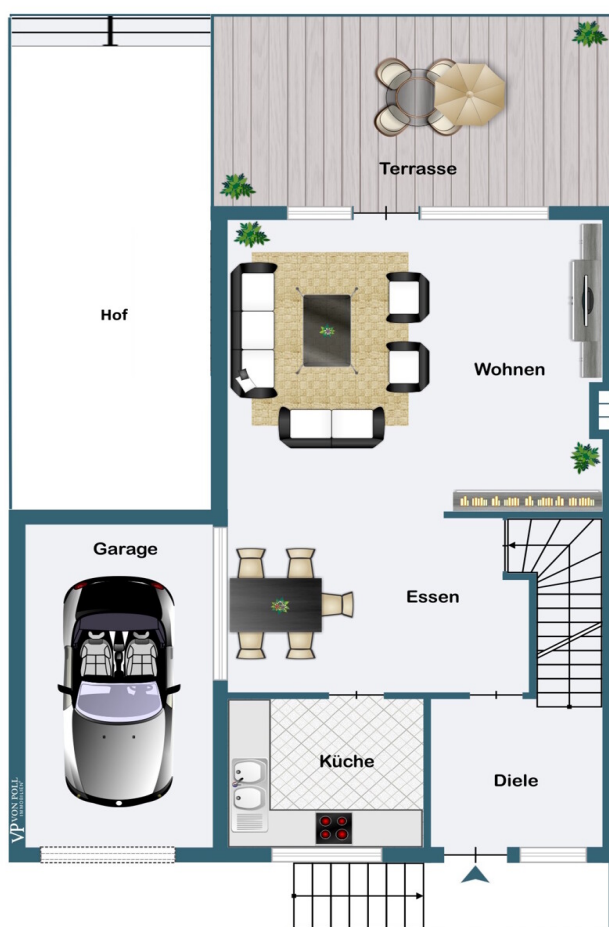
Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | [kronberg@von-poll.com](mailto:kronberg@von-poll.com)

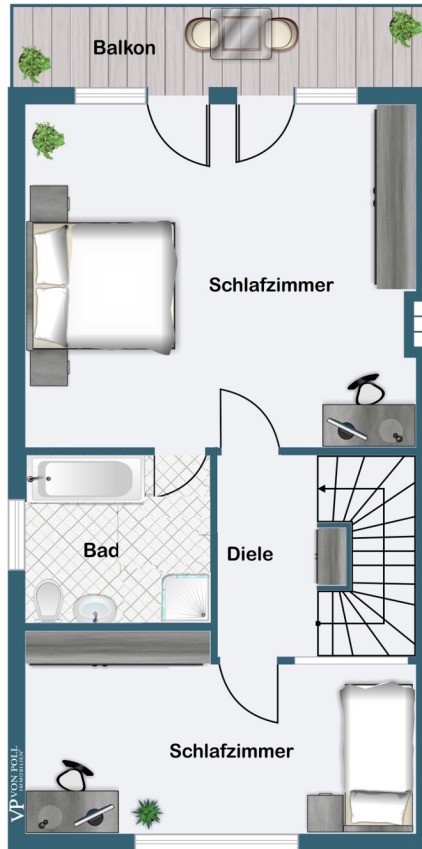
*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

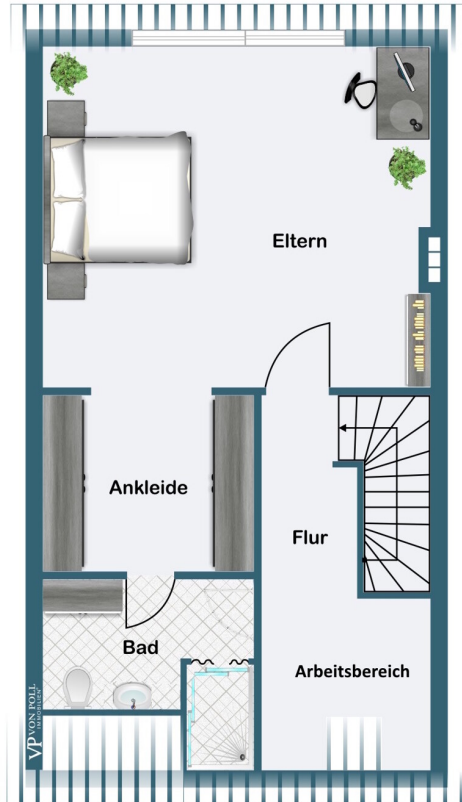
[www.von-poll.com/kronberg](http://www.von-poll.com/kronberg)

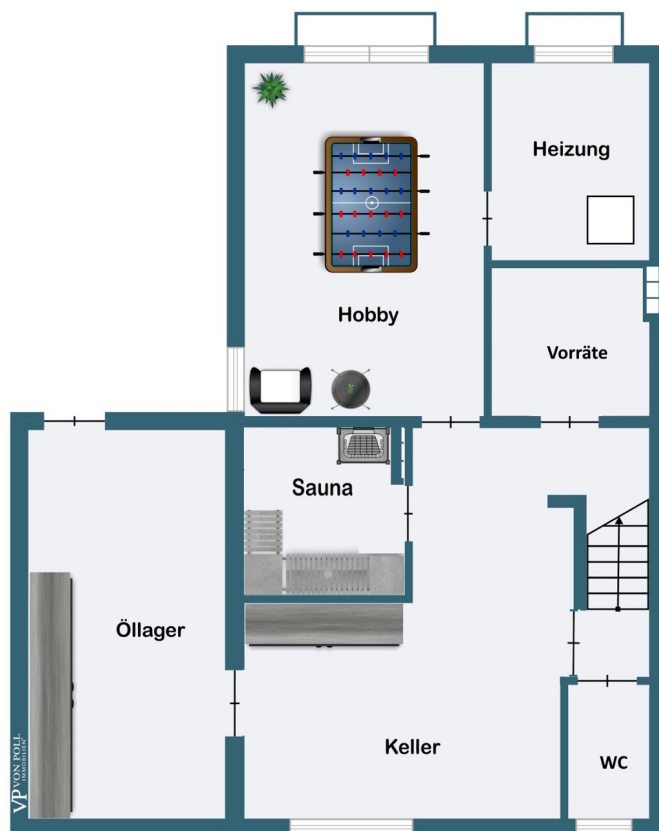
VP azonosító: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt**

## Az első benyomás

Hagyja, hogy magával ragadja ez a tágas ikerház egy gyönyörű helyen, egy természetvédelmi terület határán, Kronberg-Oberhöchstadtban! Ez a szép és jól karbantartott, folyamatosan felújított ház 172 m<sup>2</sup> lakóteret kínál (a terasz és az erkélyek nem tartoznak ebbe a számításba), bőséges helyet biztosítva az egész család számára, és rengeteg lehetőséget kínálva az egyedi kialakításra. A földszinten egy nagy, világos és nyitott nappali/étkező található. A kandalló télen hangulatos hangulatot teremt. Egy nagy ablakon keresztül juthat ki a szomszédos napozóteraszra. Az emeleten két nagy, világos hálószoba, a káddal és zuhanyzóval ellátott fürdőszoba, valamint egy kertre néző erkély található. Egy nagyobb család számára a kertre néző 30 m<sup>2</sup>-es szoba középen felosztható. A legfelső emelet a szülők számára biztosít pihenőhelyet, és egy másik nagyon tágas hálószobával, egy hozzá tartozó gardróbbal, egy zuhanyzóval és egy külön dolgozószobával rendelkezik. A kis loggia tökéletes egy naplemente élvezetéhez. A gyönyörű, jól karbantartott kert ideális elrendezésével tökéletes családok számára. Ezen kívül a garázs és a terasz között egy kis udvar található, amely ideális labdajátékhoz. Az ablakokat (háromrétegu üvegezés) 2016-ban cserélték. Minden szobában festhető, nem szott tapéta és vonzó új padlóburkolat található, ami esztétikus és modern hangulatot teremt. A vonzó ingatlan garázs és parkolóhely teszi teljessé. Ez a ház tökéletes gyermekes családok számára. Több óvoda, a helyi általános iskola és a középiskola (Altkönigschule) a gimnáziummal együtt gyalogosan is könnyen megközelíthető. Számos kiváló élelmiszerbolt is rövid sétával elérhető. Várjuk jelentkezését, és örömmel szervezünk megtekintést.

VP azonosító: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.9.2029.  
Endenergiebedarf beträgt 156.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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