

Kronberg im Taunus

# Jutalékmentes: A+ energiasztályú városi villa kilátással és érett kerttel

VP azonosító: 25110010a



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

VÉTELÁR: 2.150.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 299 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 752 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

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

VP azonosító: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25110010a                            |
| Hasznos lakótér       | ca. 299 m²                           |
| Szobák                | 5                                    |
| Hálósobák             | 3                                    |
| Fürdoszobák           | 2                                    |
| Építés éve            | 2013                                 |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs |

|                      |                                             |
|----------------------|---------------------------------------------|
| Vételár              | 2.150.000 EUR                               |
| Ház                  | Családi ház                                 |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                               |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                     |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély |

VP azonosító: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 24.03.2035 |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 27.90 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A+                  |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2013                |

VP azonosító: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## Az ingatlan



VP azonosító: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## Az ingatlan



VP azonosító: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## Az ingatlan



VP azonosító: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## Az ingatlan



VP azonosító: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## Az ingatlan



VP azonosító: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## Az ingatlan



VP azonosító: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## Az ingatlan



VP azonosító: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## Az ingatlan



VP azonosító: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## 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**

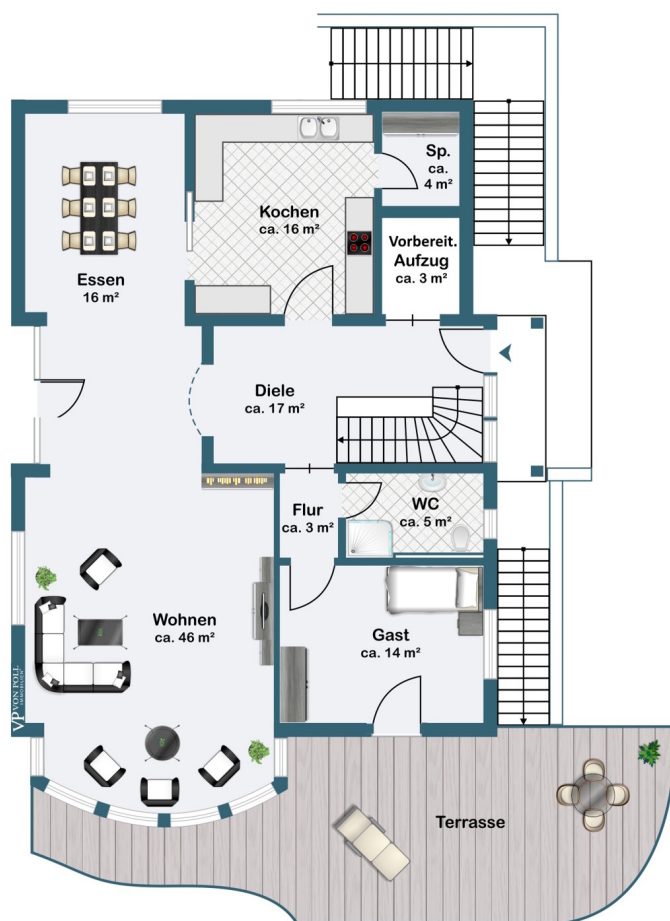
Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | [kronberg@von-poll.com](mailto:kronberg@von-poll.com)

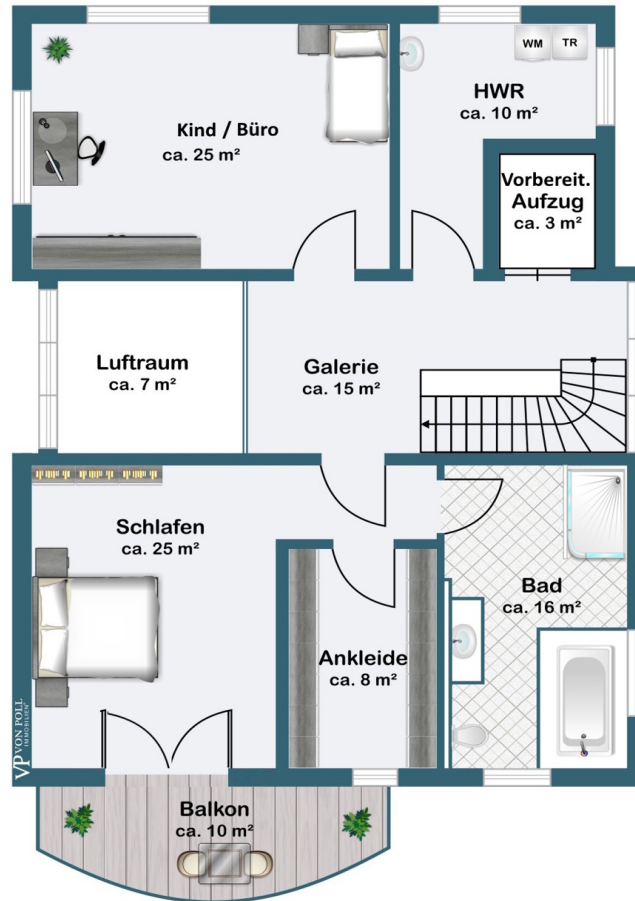
*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

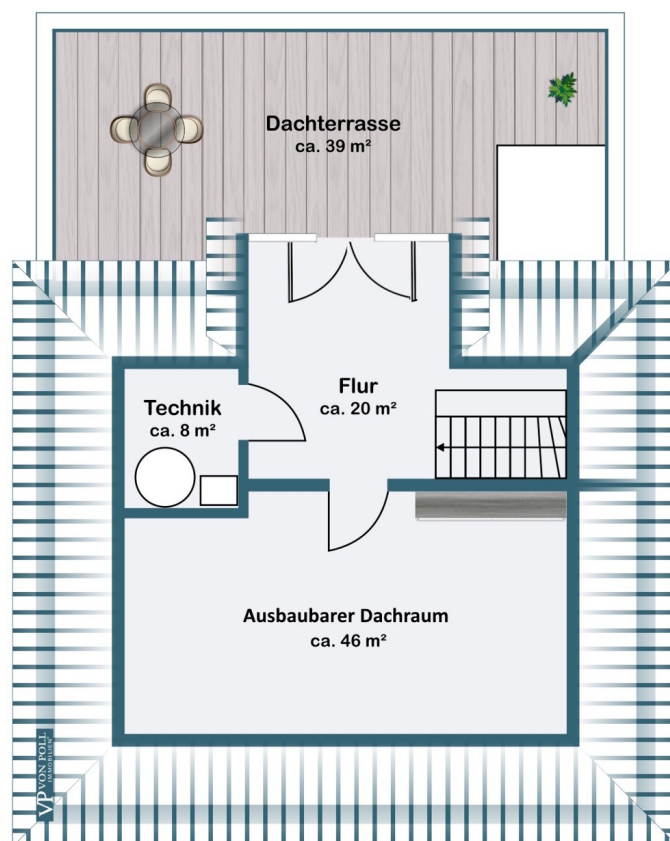
[www.von-poll.com/kronberg](http://www.von-poll.com/kronberg)

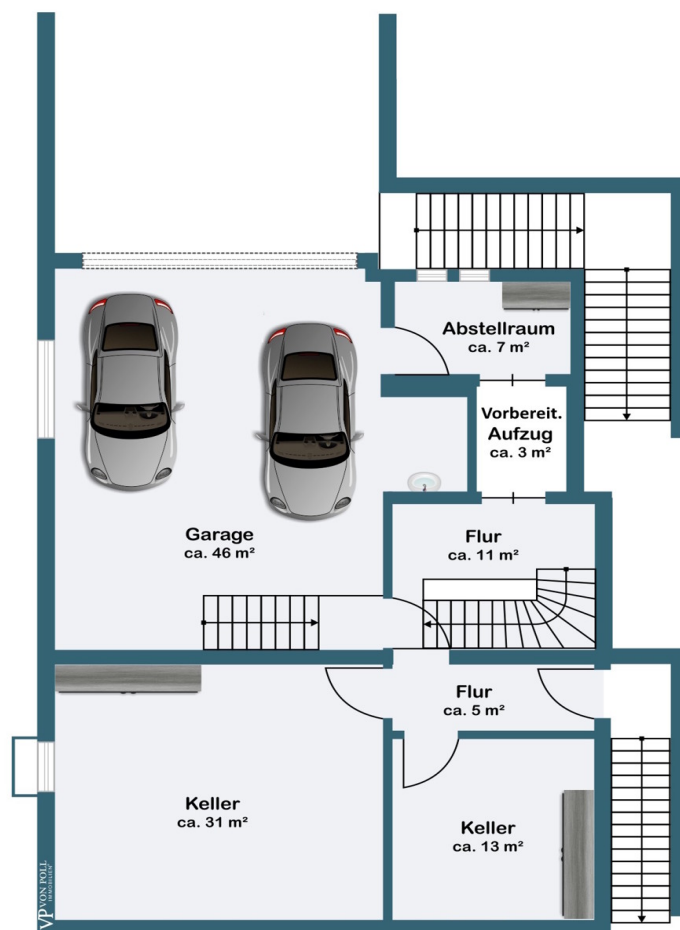
VP azonosító: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## Alaprajzok









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

VP azonosító: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## Az első benyomás

Ez a tágas és modern villa Kronberg im Taunusban, központi helyen található, egy körülbelül 752 m<sup>2</sup>-es telken. A 2013-ban épült, korszerű technológiával és felszereltséggel rendelkező villa kiváló állapotban van, és A+ energiahatékonysági besorolással rendelkezik. Körülbelül 300 m<sup>2</sup>-es lakóterével bőséges teret és kényelmet kínál a különféle igények kielégítésére. Jelenleg 5 szobával és 2 fürdőszobával rendelkezik. A tetotérben egy további 46 m<sup>2</sup>-es szoba található, amely további fejlesztési lehetőséget kínál egy nagy, saját fürdőszobás gyerekszoba vagy egy tágas, sokoldalú stúdiólakás kialakítására. A villa számos olyan extrával büszkélkedhet, amelyek még a legigényesebb vásárlókat is lenyűgözik. Különösen figyelemre méltó a lenyűgöző, több mint 38 m<sup>2</sup>-es tetoterasz, ahonnan panorámás kilátás nyílik az Altkönig-hegyre, valamint a gyönyörűen parkosított, érett kert, amely központi elhelyezkedése ellenére nyugalmat kínál, és a szabadban való kikapcsolódásra csábít. A tetoterasz optimális kihasználásához vízcsap és pezsgőfürdővel is használható konnektor található. A villában a tágas, több mint 60 négyzetméteres nappali és étkező nyitott és szellős hangulatot áraszt, tökéletes család és barátok fogadására. A muszáj jellemzők is lenyűgözőek: a padlófűtés kellemes meleget biztosít az egész ingatlanban. Ezt egészíti ki egy Viessmann gázkazán, amely kényelmesen vezérelhető Wi-Fi-n keresztül. A háromrétegu üvegezésű ablakok magas energiahatékonyságot biztosítanak, tovább növelve a lakhatási kényelmet. A fokozott biztonság érdekében egy beépített riasztórendszer vezeték nélküli füstérzékelőkkel közvetlenül csatlakozik egy biztonsági szolgálathoz. A hálószobában található légkondicionáló garantálja az állandóan kellemes hőmérsékletet, míg a fűtött kocsifelhajtó a hidegebb hónapokban is könnyen megközelíthető. Ezt a kivételes ingatlant tovább fokozza a házhoz közvetlenül kapcsolódó nagy dupla garázs, valamint a garázból az első emeletre vezető meglévő liftek. Az extra széles, kerekesszékekkel is megközelíthető ajtókkal együtt ez nagyrészt akadálymentes hozzáférést biztosít az egész házhoz. Az esővízgyűjtő tartály és a melegvízhez használt napkollektoros rendszer teszi teljessé az ingatlan fenntartható kialakítását. Örömmel adunk részletesebb információkat, vagy egyeztetünk egy megtekintési időpontot. Várjuk jelentkezését.

VP azonosító: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus**

## Minden a helyszínról

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: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## 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)