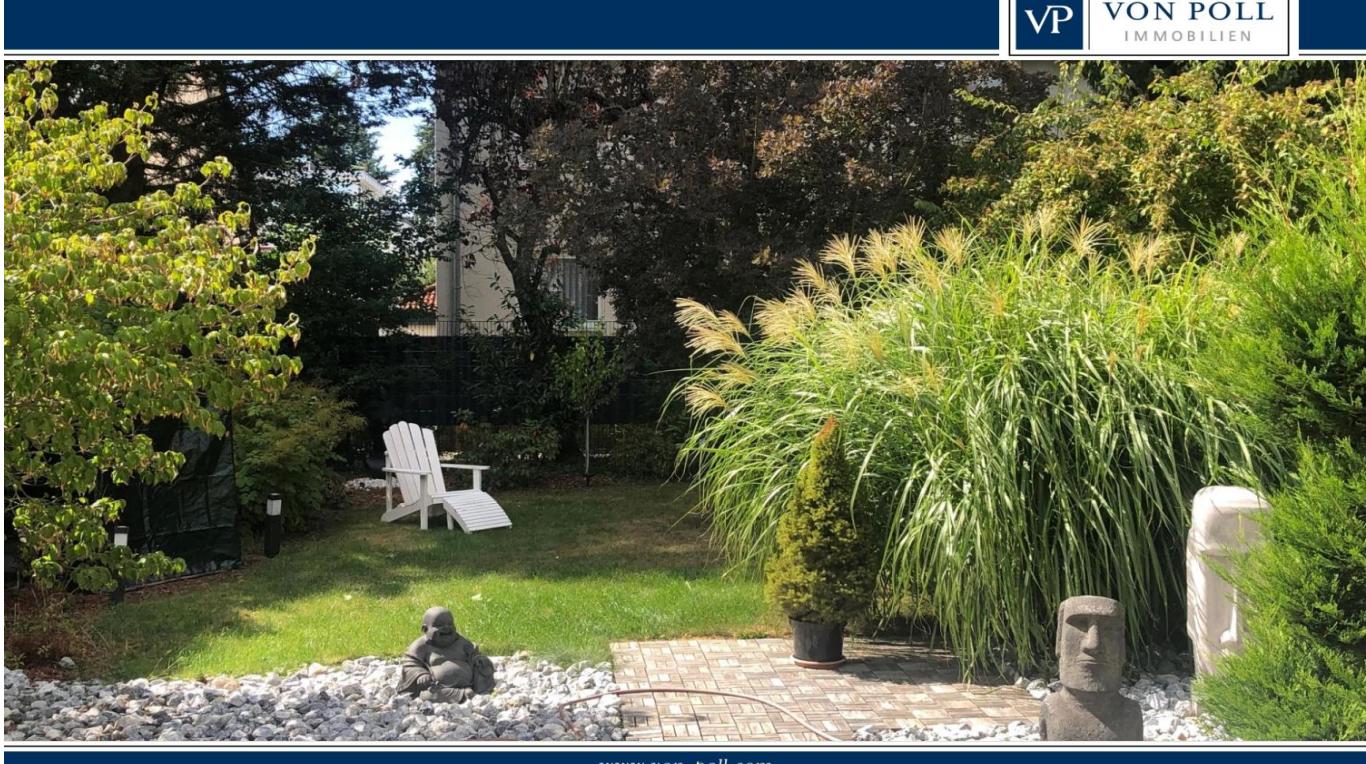


Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

## Ampia casa bifamiliare in posizione idilliaca ai margini di un campo

**Codice oggetto: 25110022**



**PREZZO D'ACQUISTO: 865.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 171,8 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 337 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25110022
Superficie netta	ca. 171,8 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	865.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Balcone

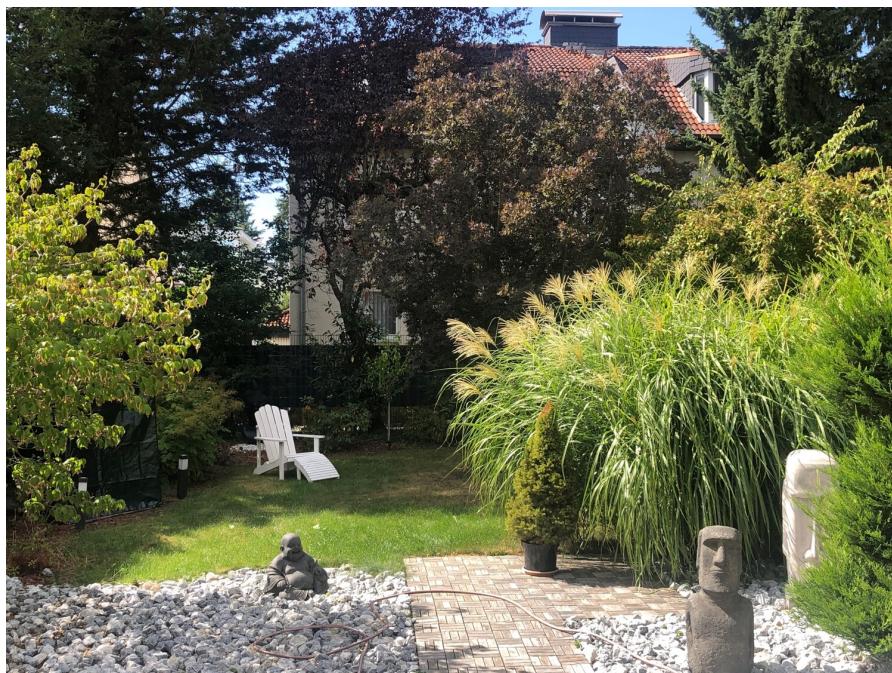
Codice oggetto: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	24.09.2029	Consumo energetico	156.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

## La proprietà



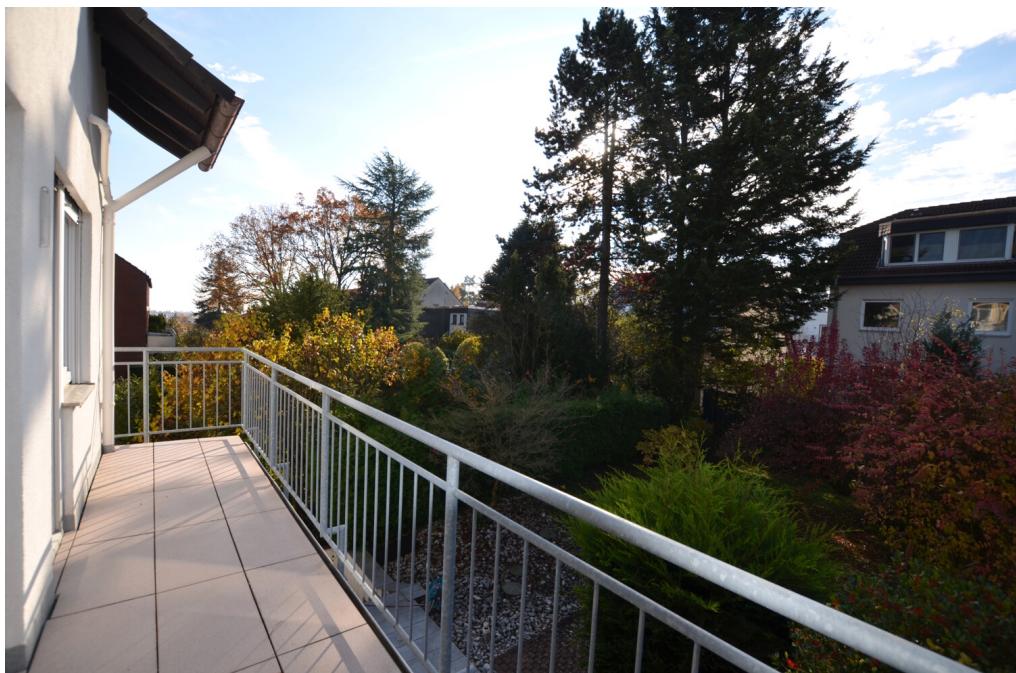
Codice oggetto: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

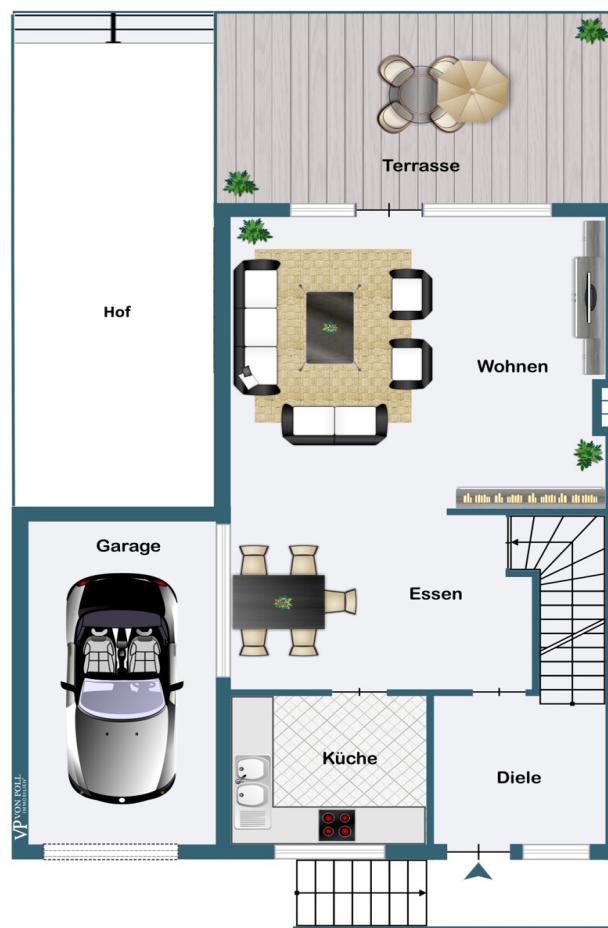
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

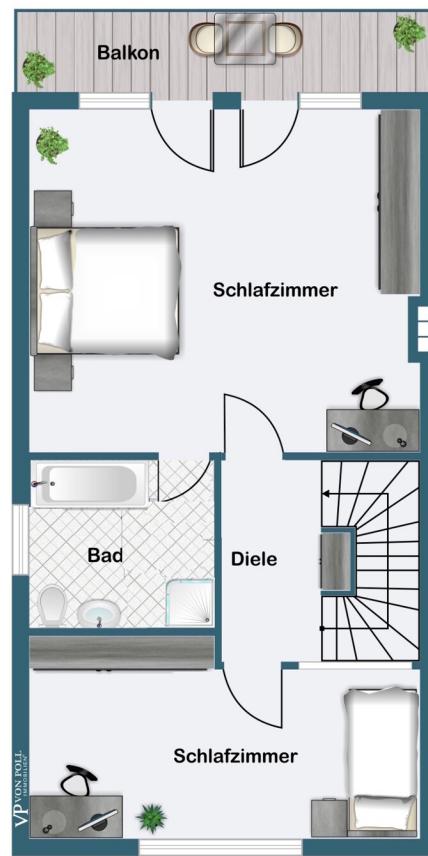
T.: 06173 - 70 28 82 0

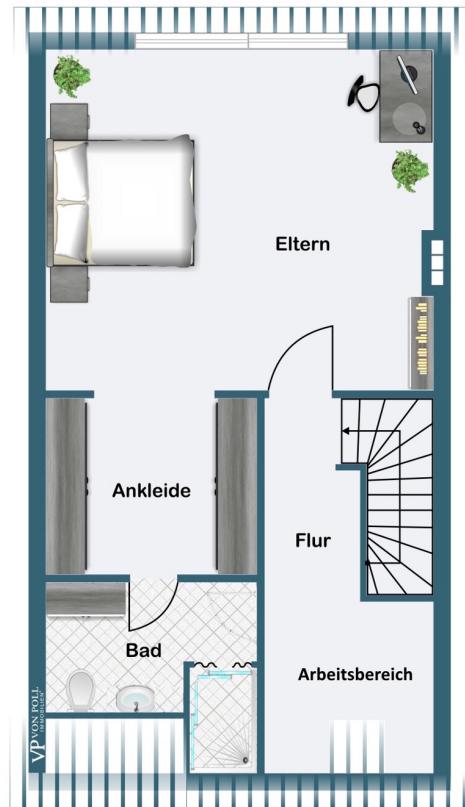
Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | [kronberg@von-poll.com](mailto:kronberg@von-poll.com)

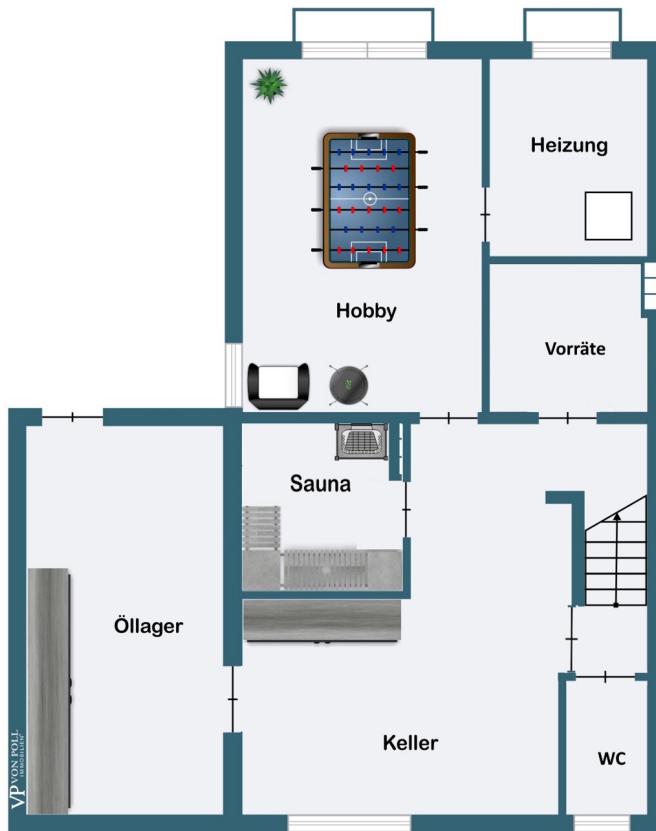
Codice oggetto: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

## Una prima impressione

Lasciatevi conquistare da questa spaziosa casa bifamiliare in una splendida posizione ai margini di una riserva naturale a Kronberg-Oberhöchstadt! Questa graziosa casa ben tenuta, costantemente ristrutturata, offre 172 m<sup>2</sup> di superficie abitabile (terrazza e balconi non sono inclusi nel calcolo), offrendo ampio spazio per tutta la famiglia e ampie possibilità di personalizzazione. Il piano terra vanta un'ampia e luminosa zona giorno/pranzo open space. Il camino crea un'atmosfera accogliente in inverno. Un'ampia finestra consente l'accesso all'adiacente terrazza solarium. Al piano superiore si trovano due ampie e luminose camere da letto, il bagno principale con vasca e doccia e un balcone con vista sul giardino. Per una famiglia più numerosa, la stanza di 30 m<sup>2</sup> con vista sul giardino può essere divisa al centro. L'ultimo piano offre un rifugio per i genitori e dispone di un'altra camera da letto molto spaziosa, uno spogliatoio adiacente, un bagno con doccia e uno studio separato. La piccola loggia è perfetta per godersi un aperitivo al tramonto. Il bellissimo giardino ben curato, con la sua disposizione ideale, è perfetto per le famiglie. Inoltre, tra il garage e la terrazza c'è un piccolo cortile, ideale per giocare a palla. Le finestre (con tripli vetri) sono state sostituite nel 2016. Tutte le stanze sono dotate di carta da parati in tessuto non tessuto verniciabile e di nuovi pavimenti di pregio, che creano un'atmosfera esteticamente gradevole e contemporanea. Un garage e un posto auto completano questa attraente proprietà. Questa casa è perfetta per famiglie con bambini. Diversi asili, la scuola elementare locale e la scuola secondaria (Altkönigschule) con un percorso di studi per le scuole medie sono tutti facilmente raggiungibili a piedi. Anche diversi ottimi negozi di alimentari sono raggiungibili in pochi minuti a piedi. Non vediamo l'ora di sentirvi e saremo lieti di organizzare una visita.

Codice oggetto: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

## Dettagli dei servizi

- ruhige Lage am Feldrand
- großzügiger Grundriss
- ausgebautes 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

Codice oggetto: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25110022 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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