

Kronberg im Taunus

## Senza commissioni: villa in città con classe energetica A+, vista e giardino rigoglioso

*Codice oggetto: 25110010a*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 2.150.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 299 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 752 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

- 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: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25110010a
Superficie netta	ca. 299 m <sup>2</sup>
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2013
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	2.150.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	27.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	24.03.2035	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2013

Codice oggetto: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà



Codice oggetto: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà



Codice oggetto: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà



Codice oggetto: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà



Codice oggetto: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà



Codice oggetto: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà



Codice oggetto: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà



Codice oggetto: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà



Codice oggetto: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

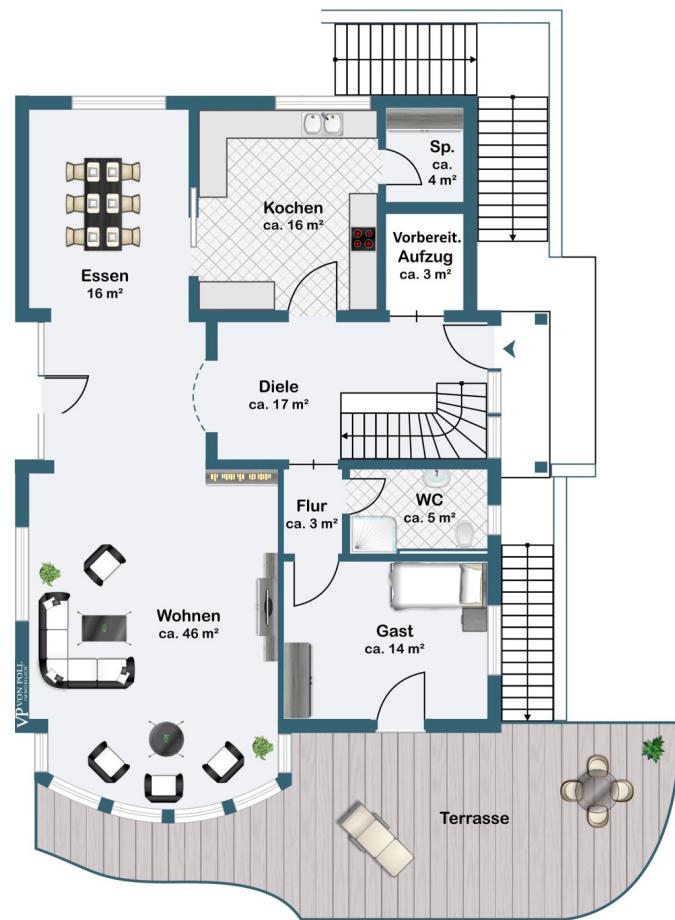
Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | [kronberg@von-poll.com](mailto:kronberg@von-poll.com)

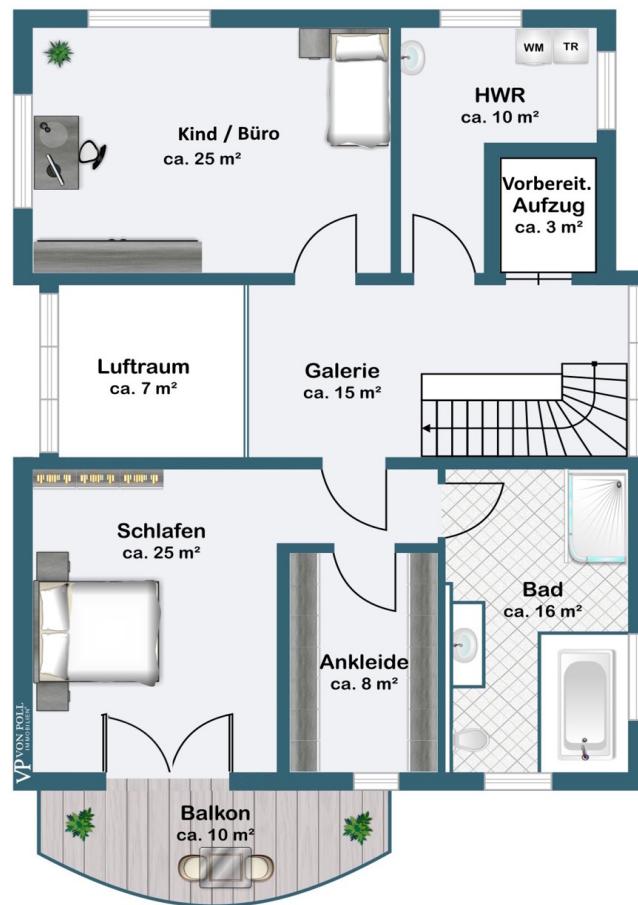
*Leading* REAL ESTATE COMPANIES WORLD

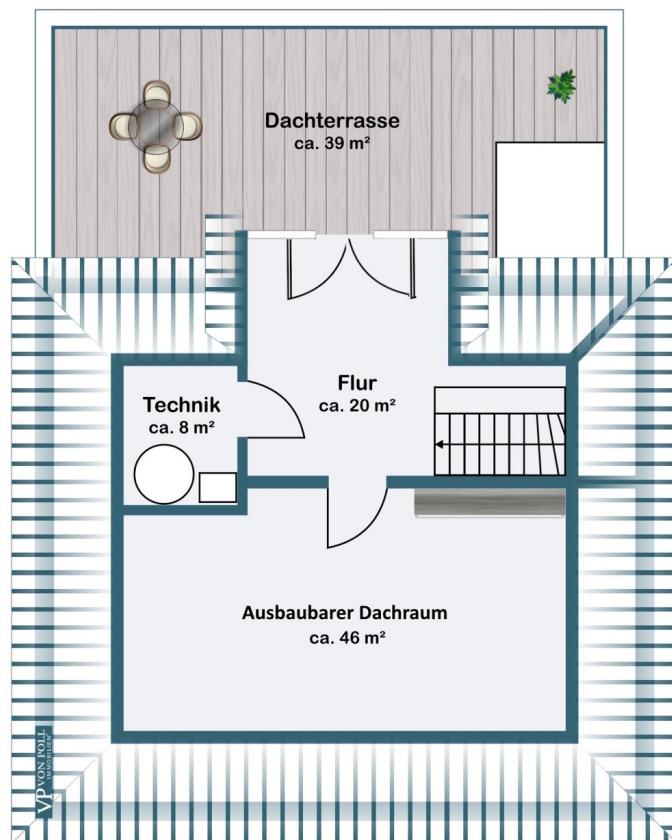
[www.von-poll.com/kronberg](http://www.von-poll.com/kronberg)

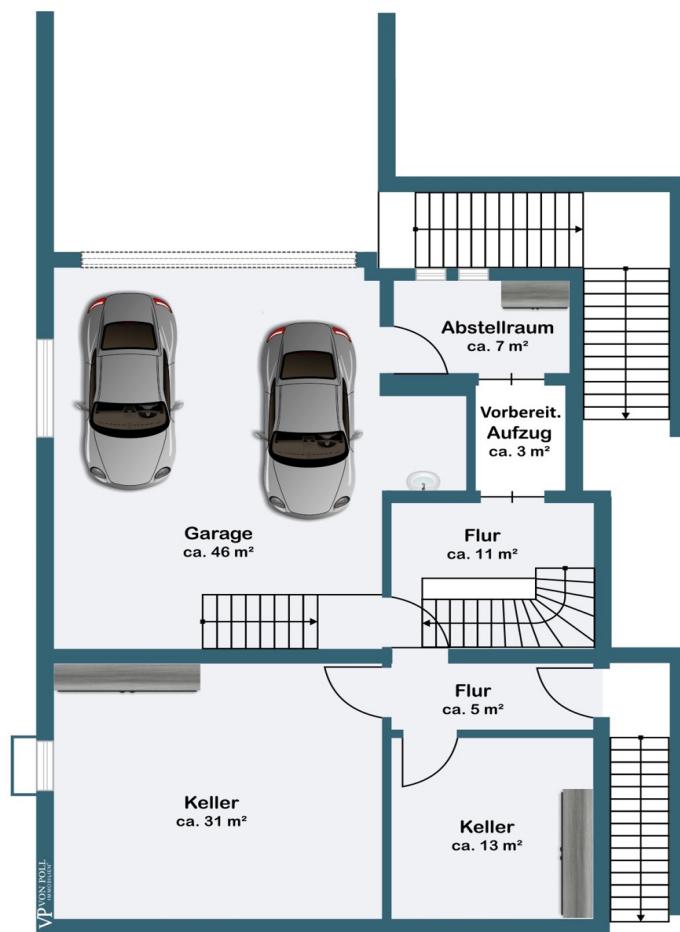
Codice oggetto: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## 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: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus**

## Una prima impressione

Questa spaziosa e moderna villa è situata in una posizione centrale privilegiata a Kronberg im Taunus, su un terreno di circa 752 m<sup>2</sup>. Costruita nel 2013 con tecnologie e dotazioni all'avanguardia, la villa è ora in ottime condizioni e vanta una classe energetica A+. Con circa 300 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, offre ampi spazi e comfort per soddisfare diverse esigenze. Attualmente dispone di 5 camere e 2 bagni. La mansarda offre un ulteriore spazio di 46 m<sup>2</sup>, offrendo ulteriore potenziale di sviluppo per una grande cameretta per bambini con bagno privato o un ampio e versatile monolocale. La villa vanta numerosi punti di forza che conquisteranno anche gli acquirenti più esigenti. Particolarmente degni di nota sono l'imponente terrazza sul tetto di oltre 38 m<sup>2</sup> con vista panoramica sul monte Altkönig e il bellissimo giardino rigoglioso che, nonostante la sua posizione centrale, offre tranquillità e invita a rilassarsi all'aperto. Per un utilizzo ottimale della terrazza sul tetto, sono presenti un rubinetto dell'acqua e una presa elettrica compatibile con la vasca idromassaggio. All'interno della villa, l'ampia zona giorno e pranzo, di oltre 60 metri quadrati, offre un'atmosfera aperta e ariosa, perfetta per intrattenere familiari e amici. Le caratteristiche tecniche sono altrettanto impressionanti: il riscaldamento a pavimento garantisce un calore confortevole in tutta la proprietà. A ciò si aggiunge una caldaia a gas Viessmann, comodamente controllabile tramite Wi-Fi. Le finestre con tripli vetri garantiscono un'elevata efficienza energetica, migliorando ulteriormente il comfort abitativo. Per una maggiore sicurezza, un sistema di allarme integrato con rilevatori di fumo wireless è direttamente collegato a un servizio di vigilanza. L'aria condizionata nella camera da letto principale garantisce una temperatura costantemente confortevole, mentre il vialetto d'accesso riscaldato rimane facilmente accessibile anche durante i mesi più freddi. Questa eccezionale proprietà è ulteriormente impreziosita da un ampio garage doppio direttamente annesso alla casa, nonché da un vano ascensore esistente che collega il garage al primo piano. Insieme alle porte extra larghe e accessibili alle sedie a rotelle, questo garantisce un accesso pressoché privo di barriere architettoniche a tutta la casa. Una cisterna per l'acqua piovana e un impianto solare termico per l'acqua calda completano il design sostenibile della proprietà. Saremo lieti di fornirvi informazioni più dettagliate o di fissare un appuntamento per una visita. Non vediamo l'ora di sentirvi.

Codice oggetto: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus**

## 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: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus**

## Ulteriori informazioni

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 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.

**Codice oggetto: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus**

## 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)