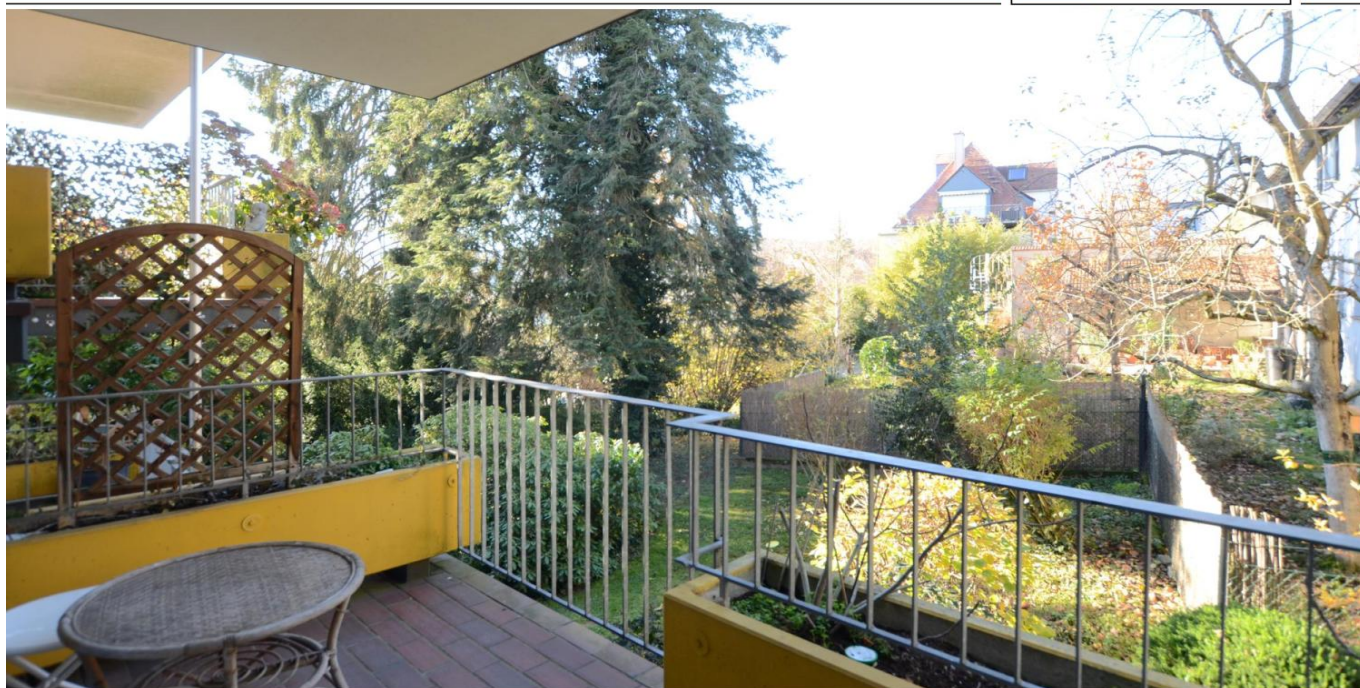


Kronberg im Taunus

## Komfortable 2,5 Zimmerwohnung mit Balkon in begehrter und ruhiger Lage

Codice oggetto: 26110001



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

PREZZO D'AFFITTO: 920 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 64,5 m<sup>2</sup> • VANI: 2.5

Codice oggetto: 26110001 - 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: 26110001 - 61476 Kronberg im Taunus

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26110001
Superficie netta	ca. 64,5 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	2.5
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1976
Garage/Posto auto	1 x Duplex, 80 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	920 EUR
Costi aggiuntivi	300 EUR
Appartamento	Piano
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Superficie lorda	ca. 5 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26110001 - 61476 Kronberg im Taunus

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	05.03.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	196.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1976

Codice oggetto: 26110001 - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà





Codice oggetto: 26110001 - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà



Codice oggetto: 26110001 - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà



Codice oggetto: 26110001 - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà

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)

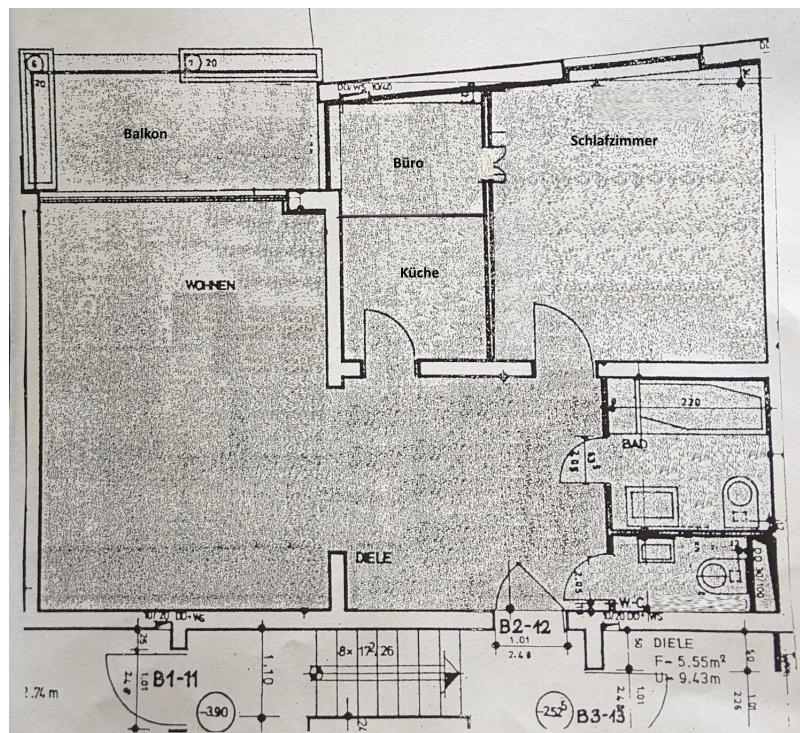
*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

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



**Codice oggetto: 26110001 - 61476 Kronberg im Taunus**

# Planimetrie



**Codice oggetto: 26110001 - 61476 Kronberg im Taunus**

## Una prima impressione

Diese helle und gut geschnittene 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses in bester und ruhiger Lage von Kronberg im Taunus.

Die malerische Altstadt von Kronberg mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants sowie die S-Bahn Station kann bequem zu Fuß erreicht werden. Ebenso schnell erreicht man wunderschöne Spazierwege im Viktoriapark und im Kronthal.

Die Wohnung verfügt über einen großen Wohn-/ Essraum mit Zugang zum Balkon, ein Schlafzimmer, einen separaten Arbeitsbereich, ein Wannenbad mit neuer Duschabtrennung, Gäste-WC und eine kleine, vollständig ausgestattete Einbauküche (Abstandszahlung erforderlich).

Die Wohnräume sind mit einem neu verlegten, hochwertigen Eichenparkettboden belegt, der für eine behagliche Wohnatmosphäre sorgt. Das Bad, die Küche und das Gäste-WC sind mit Granitfußböden ausgestattet. Sämtliche Räume lassen sich mit elektrischen Rollläden verdunkeln.

Der geräumige, gut geschnittene Balkon in Westausrichtung verspricht mit seinem Blick in ein grünes Gartenparadies viele schöne Stunden in absoluter Ruhe.

Die Wohnung verfügt über einen Kellerraum. Zusätzlich steht ein gemeinschaftlich zu nutzender Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung. Zur Wohnung gehört ein Garagen-Stellplatz (Duplexparker).

Diese schöne Wohnung bietet mit rund 65m<sup>2</sup> Wohnfläche Singles oder Paaren ein gemütliches und freundliches Zuhause.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung überzeugen, wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Codice oggetto: 26110001 - 61476 Kronberg im Taunus

## Dettagli dei servizi

- Balkon mit Westausrichtung
- Sonniger Wohnbereich
- Einbauküche (Abstand)
- Wannenbad
- Gäste-WC
- neu verlegter Eichenparkettboden
- Granitfliesen in den Nassräumen
- elektrische Rollläden in allen Räumen
- Kellerraum
- Waschküche, Fahrradkeller
- PKW-Stellplatz (Duplex)
- Fahrstuhl

Codice oggetto: 26110001 - 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. Einkäufe lassen sich unproblematisch im Stadtzentrum erledigen. Vielfältige Kunstaussstellungen, Konzerte im Casals Forum, Veranstaltungen auf der Burg sowie ein Programmkinos sorgen für ein reichhaltiges kulturelles Angebot.

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 in kurzer Zeit nahezu jedes Ziel im Rhein-Main-Gebiet, ebenso ist der Frankfurter Flughafen in ca. 30 Min. zu erreichen.



Codice oggetto: 26110001 - 61476 Kronberg im Taunus

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.3.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 196.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Codice oggetto: 26110001 - 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)