

Kronberg im Taunus

Freistehendes Einfamilienhaus in 1A-Lage

Codice oggetto: 26110005



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 205 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 600 m²

Codice oggetto: 26110005 - 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: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26110005
Superficie netta	ca. 205 m ²
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1985
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.395.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2008
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	108.60 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	02.02.2036	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1985

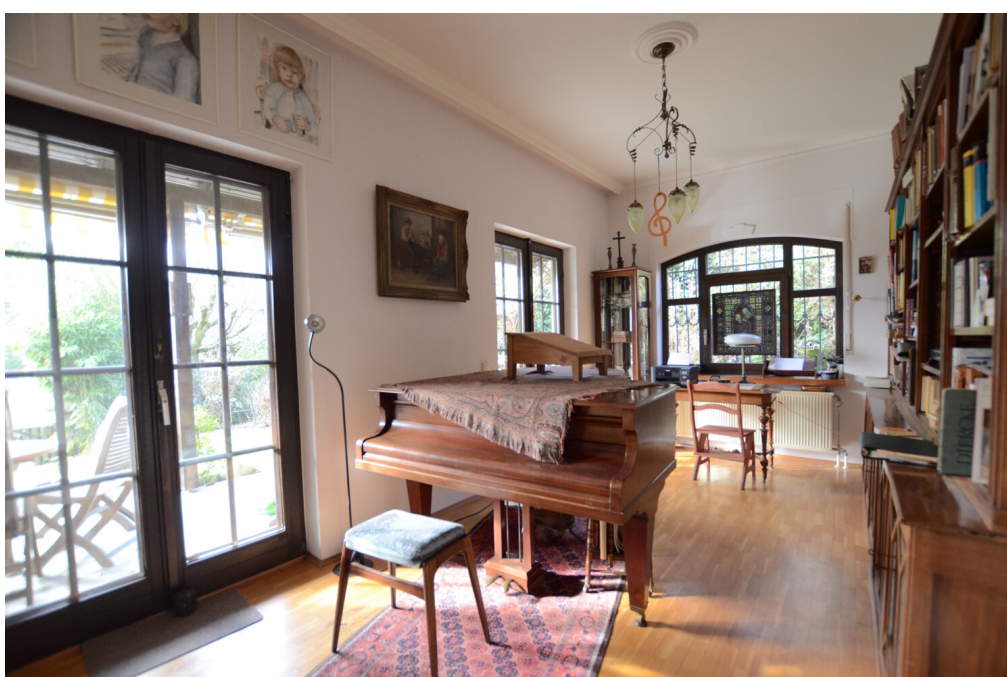
Codice oggetto: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus

La proprietà



Codice oggetto: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus

La proprietà



Codice oggetto: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus

La proprietà



Codice oggetto: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus

La proprietà



Codice oggetto: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus

La proprietà



Codice oggetto: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus

La proprietà



Codice oggetto: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus

La proprietà



Codice oggetto: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus

La proprietà



Codice oggetto: 26110005 - 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

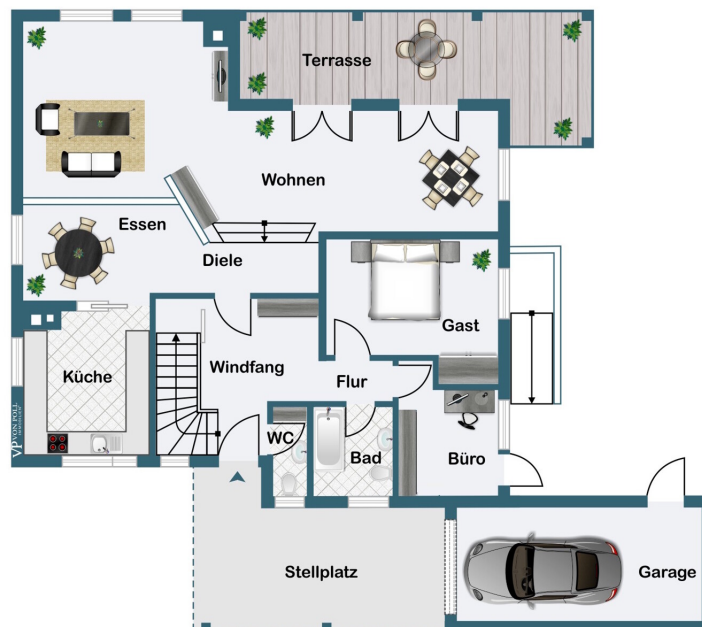
Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | kronberg@von-poll.com

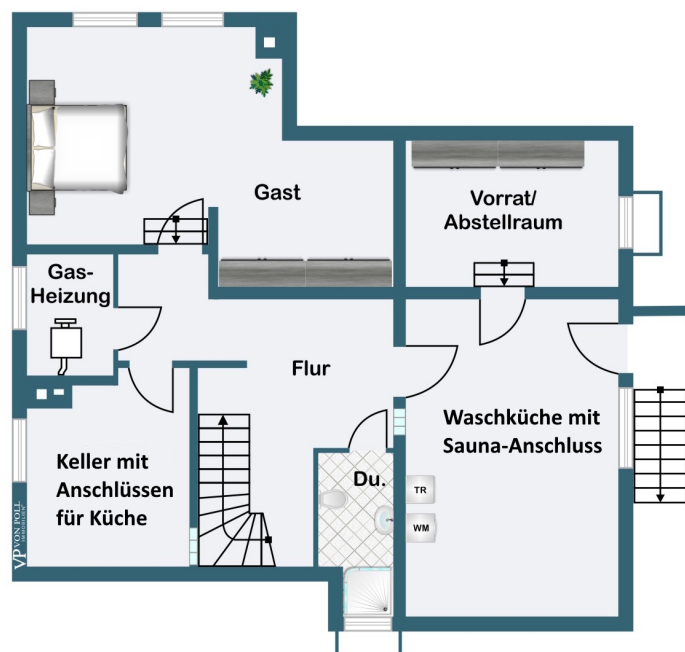
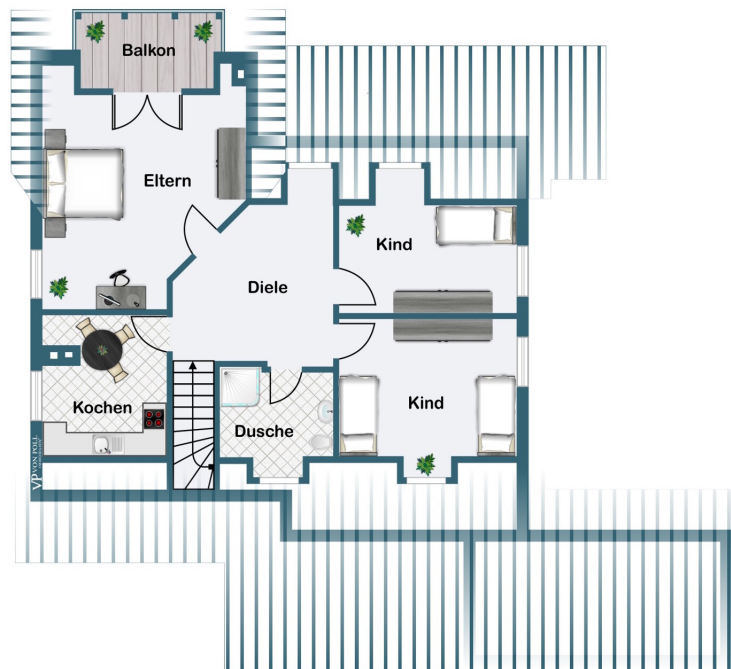
Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/kronberg

Codice oggetto: 26110005 - 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: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus

Una prima impressione

Dieses gut geschnittene und geräumige Einfamilienhaus befindet sich in 1A-Lage von Kronberg im Taunus, nur wenige Gehminuten vom Stadtkern, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und dem S-Bahnhof Kronberg entfernt. Dabei liegt es dennoch absolut ruhig in einer Sackgasse oberhalb des Kronthals.

Erbaut 1985 wurde es von den Eigentümern stets gepflegt und befindet sich in einem guten Gesamtzustand. Mit aktuell 4 Schlafzimmern, 3 Badezimmern plus Gäste-WC sowie einem Büro und einem geräumigen Gästezimmer im Gartengeschoss bietet es bereits viel Platz, auch für größere Familien. Das Obergeschoss wurde bislang als Einliegerbereich genutzt, weshalb sich dort eine zweite Küche befindet. Dieses Zimmer lässt sich mit wenig Aufwand in ein fünftes Schlafzimmer umwandeln oder auch ein zweites Badezimmer im Obergeschoss. Da das Gästezimmer im Gartengeschoss mit einer Fläche von rund 28m² nicht in der Wohnfläche von 205m² berücksichtigt wurde, stehen insgesamt sogar rund 233m² Wohn- bzw. wohnlich nutzbare Fläche zur Verfügung.

Der eingewachsene Garten, die Terrasse sowie der Balkon im Obergeschoss liegen alle nach Süden und bieten viel Licht für sonnige Stunden im Freien. Eine Garage mit davorliegenden Stellplätzen runden dieses schöne Angebot ab. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Codice oggetto: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus

Dettagli dei servizi

- **Begehrte Lage in Kronberg**
- **Schön eingewachsener Garten, Terrasse und Balkon mit Südausrichtung**
- **Parkettboden im Wohn- und Essbereich**
- **Einbauküche**
- **4 Schlafzimmer (auf 5 erweiterbar)**
- **3 Badezimmer**
- **Gästebereich im Gartengeschoss**
- **Garage + Stellplätze**
- **Heizung 2008 erneuert**

Codice oggetto: 26110005 - 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: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.2.2036.
Endenergieverbrauch beträgt 108.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregisterauszugs, 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: 26110005 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com