

Kronberg im Taunus

# Schönes Reihenmittelhaus in begehrter Wohnlage von Kronberg

*CODICE OGGETTO: 24110023*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 745.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 133 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 158 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24110023 - 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: 24110023 - 61476 Kronberg im Taunus

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24110023                             |
| Superficie netta    | ca. 133 m <sup>2</sup>               |
| Vani                | 5                                    |
| Camere da letto     | 2                                    |
| Bagni               | 1                                    |
| Anno di costruzione | 1987                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 745.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Villa a schiera centrale                                                  |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2015                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Cucina componibile                                              |

CODICE OGGETTO: 24110023 - 61476 Kronberg im Taunus

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 17.09.2034    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 79.20 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1987                                |

CODICE OGGETTO: 24110023 - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24110023 - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24110023 - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24110023 - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24110023 - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24110023 - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24110023 - 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**

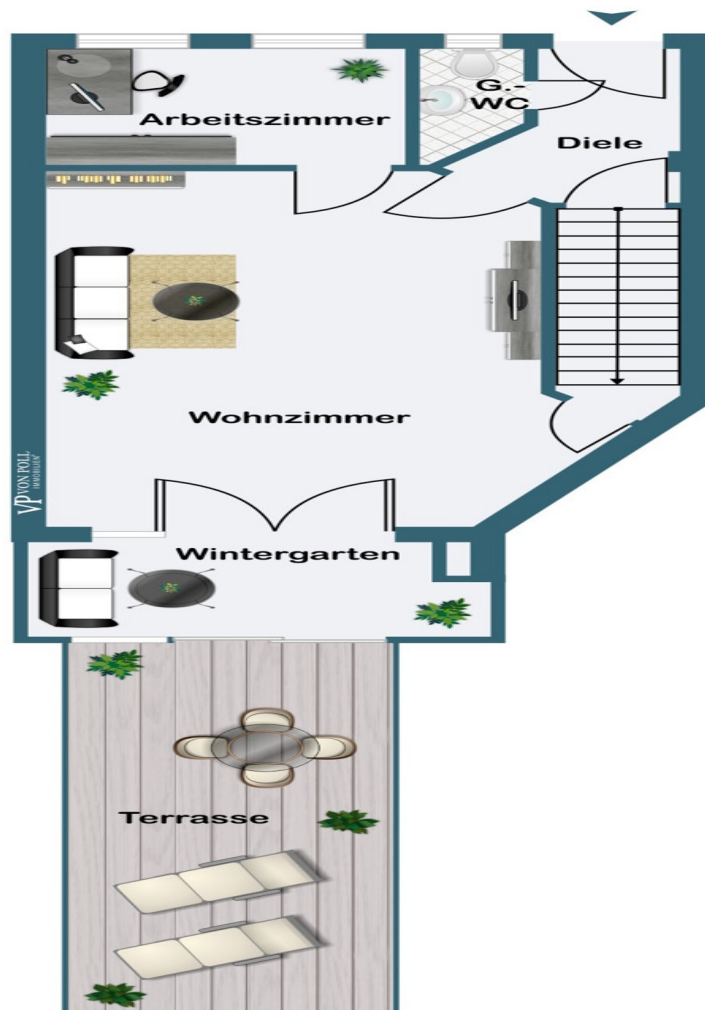
Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | [kronberg@von-poll.com](mailto:kronberg@von-poll.com)

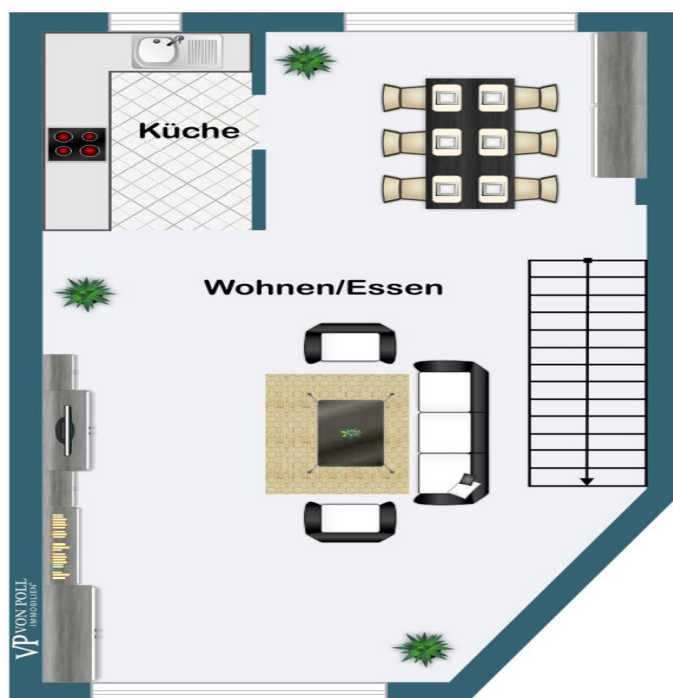
*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

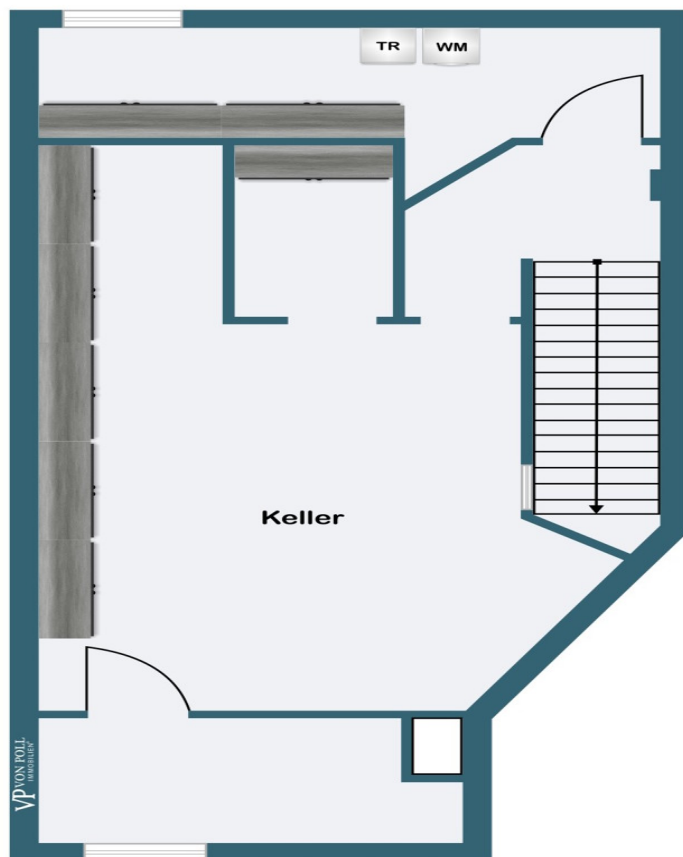
CODICE OGGETTO: 24110023 - 61476 Kronberg im Taunus

## 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: 24110023 - 61476 Kronberg im Taunus**

## Una prima impressione

Dieses ausgesprochen gepflegte Reihemittelhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage von Kronberg im Taunus, angrenzend an den Feldrand und unweit des Westerbachs. Die historische Altstadt von Kronberg, sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Grundschule sowie die S-Bahnstation sind fußläufig zu erreichen.

Das im Jahr 1987 erbaute Haus bietet mit rund 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 3 Etagen viel Platz für Paare, Freiberufler oder eine kleine Familie die gerne zentral und dennoch naturnah wohnen möchten.

Derzeit wird das Erdgeschoss des Hauses als Büro genutzt. Wohnzimmer, Küche, zwei Schlafzimmer und das Bad befinden sich in den oberen Etagen. Durch kleinere Umgestaltungsmaßnahmen könnten zwei weitere Schlafzimmer und ein zusätzliches Bad hinzugefügt werden, so dass es auch für eine größere Familie geeignet wäre.

Weiterhin verfügt das Haus über einen hohen, luftigen Wintergarten, ein schöne Holzterrasse hinter dem Haus sowie eine weitere Terrasse vor dem Haus. Das Haus ist voll unterkellert und bietet dadurch viel Stauraum. Ein Stellplatz vor dem Haus sowie ein weiterer Stellplatz in einer nahegelegenen Tiefgarage runden das Angebot ab.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und vereinbaren gerne eine Besichtigung mit Ihnen.

CODICE OGGETTO: 24110023 - 61476 Kronberg im Taunus

## Dettagli dei servizi

- Energieeffizientes Haus
- Gefragte, ruhige Wohnlage
- Fußläufig zu S-Bahn und Einkaufsmöglichkeiten
- Helle Fußböden
- Einbauküche
- Tiefgaragen- und Außenstellplatz
- Voll unterkellert

**CODICE OGGETTO: 24110023 - 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: 24110023 - 61476 Kronberg im Taunus**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.9.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 79.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 24110023 - 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)