

Kronberg im Taunus – Schönberg

Erbpacht: Großzügiges Einfamilienhaus auf sonnigem Grundstück in 1A-Lage

Número de propiedad: 25110019



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.195.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 253 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 776 m²

Número de propiedad: 25110019 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25110019 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

De un vistazo

Número de propiedad	25110019
Superficie habitable	ca. 253 m²
Habitaciones	8
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	1974
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	1.195.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 103 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25110019 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	08.07.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	211.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1974

Número de propiedad: 25110019 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

La propiedad



Número de propiedad: 25110019 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

La propiedad



Número de propiedad: 25110019 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

La propiedad



Número de propiedad: 25110019 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

La propiedad



Número de propiedad: 25110019 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

La propiedad



Número de propiedad: 25110019 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

La propiedad



Número de propiedad: 25110019 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

La propiedad



Número de propiedad: 25110019 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

La propiedad



Número de propiedad: 25110019 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

La propiedad



Número de propiedad: 25110019 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

La propiedad



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

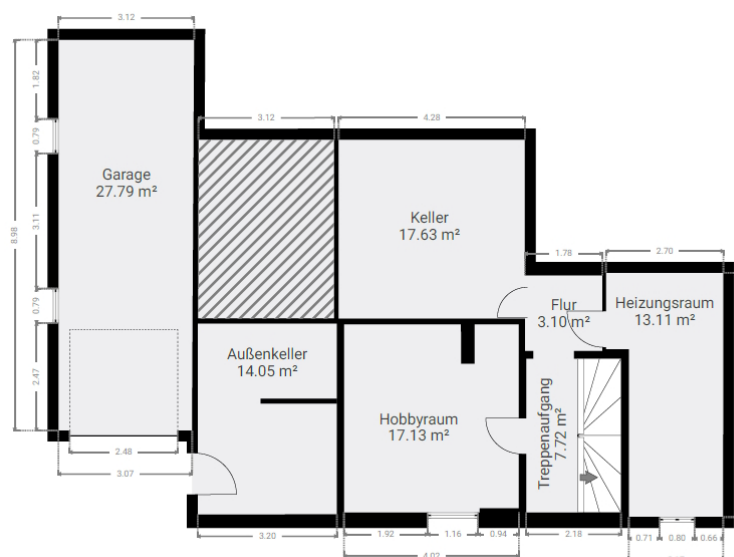
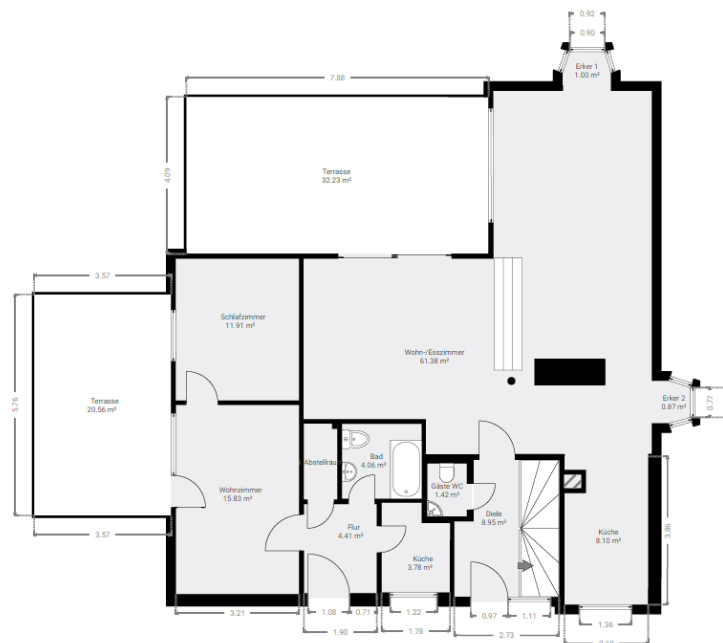
Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | kronberg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/kronberg

Número de propiedad: 25110019 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25110019 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

Una primera impresión

In einer der besten und begehrtesten Wohnlagen von Kronberg im Taunus, liegt dieses großzügige Einfamilienhaus absolut ruhig in 2. Reihe.

Das Wohn- und Esszimmer ist mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet und gewährt dank der großen Fensterfronten einen einladenden Ausblick auf den gepflegten Garten, der sich mit seiner Südwest-Ausrichtung sonnenverwöhnt präsentiert. Die großzügige Sonnenterrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Zudem bieten zwei Balkone weitere Rückzugsorte im Freien.

Das großzügige Obergeschoss mit 4 Schlafzimmern, 2 Badezimmern und einem kleinen Arbeitszimmer bietet viel Platz und eignet sich damit hervorragend für Familien.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine Einliegerwohnung im Erdgeschoss, die über 2 Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie eine eigene Terrasse verfügt. Dieser Bereich eignet sich ideal zur Nutzung als separate Wohneinheit für Gäste, au pair oder zur Vermietung. Alternativ lässt sich der Bereich auch ganz oder teilweise in das Erdgeschoss des Hauses integrieren.

Eine Garage sowie ein Carport bieten ausreichend Stellfläche für Ihre Fahrzeuge und runden das Angebot ab. Die Immobilie ist nahezu perfekt an die Bedürfnisse moderner Familien angepasst und punktet nicht nur durch ihre Lage, sondern auch durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Bitte beachten Sie, dass sich das Haus auf einem Erbpachtgrundstück befindet. Der Erbpachtzins liegt zur Zeit bei € 3.720 im Jahr. Die Erbpacht läuft noch bis zum Jahr 2071. Die Einliegerwohnung ist aktuell vermietet. Die jährlich Mieteinnahmen liegen bei € 7.200 Kaltmiete.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Número de propiedad: 25110019 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

Detalles de los servicios

- Begehrte Lage in Kronberg
- Schön eingewachsener Garten mit Südwest-Ausrichtung
- Große Sonnenterrasse
- Parkettboden im Wohn- und Essbereich
- Einbauküche
- 4 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer
- 2 Balkone
- Einliegerwohnung im Erdgeschoss (2 Zimmer, Küche, Bad und Terrasse)
- Garage + Carport

Número de propiedad: 25110019 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25110019 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 211.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Número de propiedad: 25110019 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sascha Brombois

Friedrich-Ebert-Straße 8, 61476 Kronberg

Tel.: +49 6173 - 70 28 82 0

E-Mail: kronberg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com