

Kronberg im Taunus

# Modernes Reihenhaus in der Kronberger Altstadt mit Garten und Blick

*CODICE OGGETTO: 25110011*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 895.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 138 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 250 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25110011 - 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: 25110011 - 61476 Kronberg im Taunus

## A colpo d'occhio

|                     |            |
|---------------------|------------|
| CODICE OGGETTO      | 25110011   |
| Superficie netta    | ca. 138 m² |
| Vani                | 4          |
| Camere da letto     | 2          |
| Bagni               | 1          |
| Anno di costruzione | 1990       |

|                                    |                                                                                            |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 895.000 EUR                                                                                |
| Casa                               | Villa a schiera                                                                            |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2022                                                                                       |
| Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                                                |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 25110011 - 61476 Kronberg im Taunus

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 12.03.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 114.29 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1990                                |

CODICE OGGETTO: 25110011 - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25110011 - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25110011 - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25110011 - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25110011 - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25110011 - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25110011 - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25110011 - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25110011 - 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)

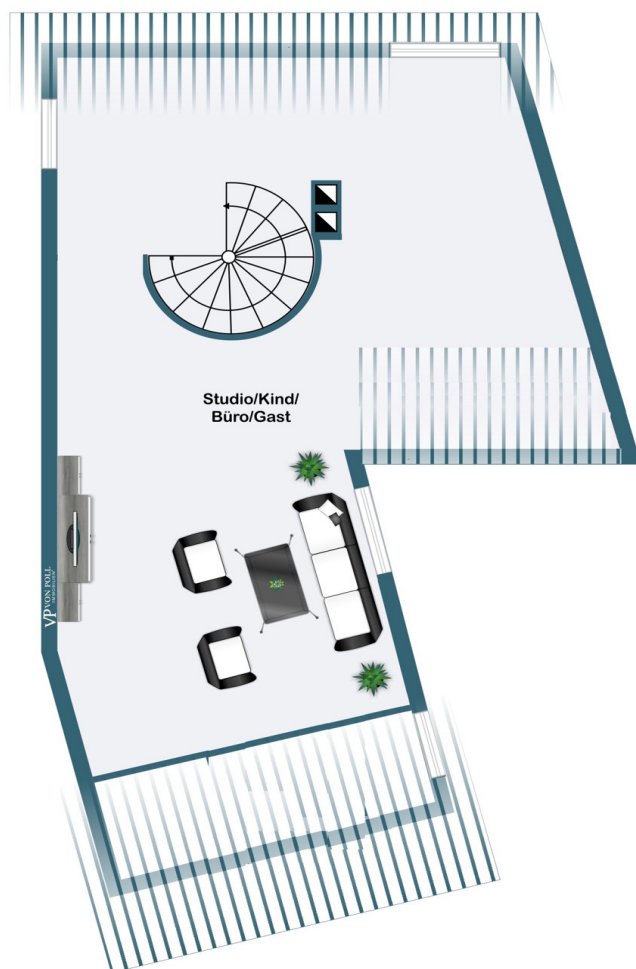
*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

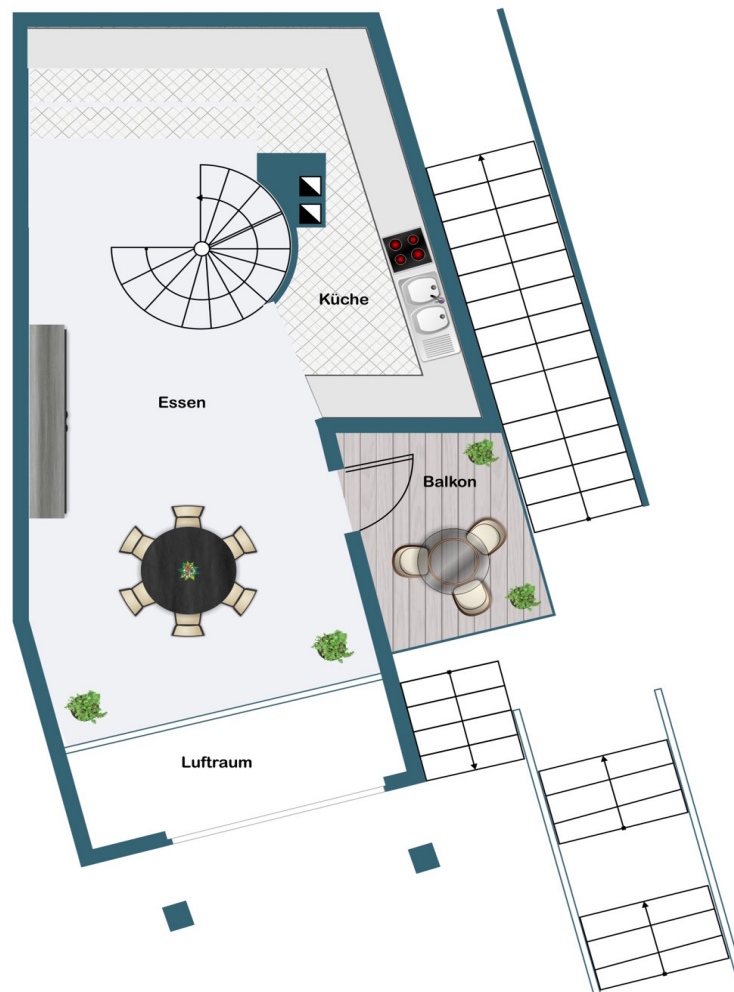
[www.von-poll.com/kronberg](http://www.von-poll.com/kronberg)

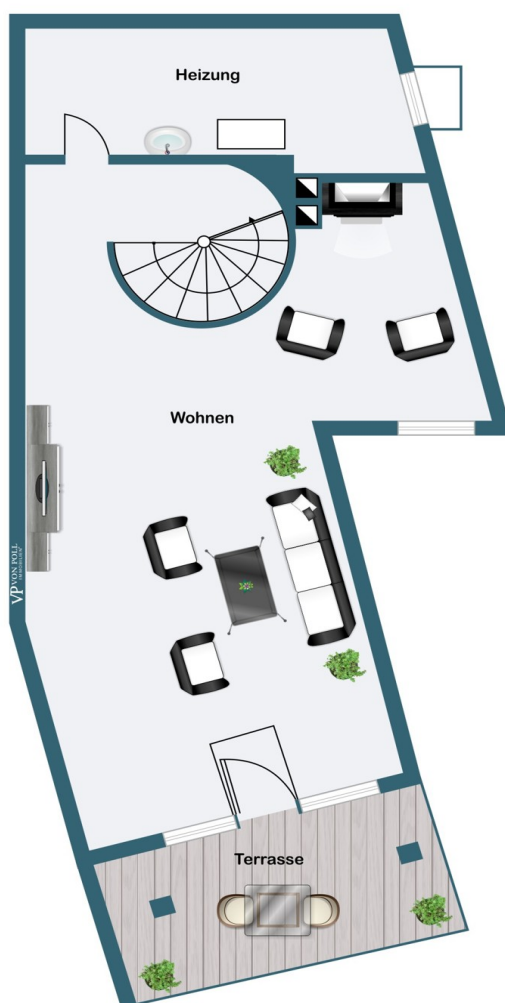
CODICE OGGETTO: 25110011 - 61476 Kronberg im Taunus

## 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: 25110011 - 61476 Kronberg im Taunus**

## Una prima impressione

In absolut ruhiger und begehrter Altstadtlage von Kronberg im Taunus befindet sich dieses 1990 erbaute Reihnhaus und besticht durch seine individuellen Merkmale, die ein einzigartiges Wohnerlebnis bieten. Die Immobilie kombiniert die Vorzüge einer Lage in einer der schönsten Altstädte des Taunus mit den Annehmlichkeiten eines modernen Zuhauses und bietet somit eine optimale Basis für stilvolles und komfortables Wohnen. Potenzielle Käufer finden hier eine hervorragende Gelegenheit, ein hochwertiges Objekt zu erwerben, das sowohl durch seine Lage als auch durch seine Ausstattung überzeugt. Das Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohnbereich, der mit einem gemütlichen Kamin ausgestattet ist. Hier laden schöne Dielenböden zur Entspannung ein und schaffen ein warmes Wohnambiente. Von hier aus betreten Sie die sonnenverwöhnte Terrasse mit Südwestausrichtung, die Raum für gesellige Abende im Freien bietet. Ergänzt wird der Außenbereich durch einen ca. 80 m<sup>2</sup> großen Gartenanteil, der ein Sondernutzungsrecht beinhaltet, sowie einen rund 345 m<sup>2</sup> großen Gemeinschaftsgarten, der zusätzlichen Raum zur Erholung bietet. Die ebenfalls vorhandene Einbauküche macht die Immobilie sofort bezugsbereit. Komfortabel wird das Wohnen zusätzlich durch einen Balkon mit Südwestausrichtung, der vom Hauptschlafzimmer aus betreten wird und einen ansprechenden Blick bietet. Das moderne Badezimmer besticht durch seine hochwertige Ausstattung und sorgt für einen guten Start in den Tag. Die Immobilie verfügt über eine effiziente Zentralheizung, die ein angenehmes Wohnklima sicherstellt. Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Büro oder Gästezimmer aber auch als Kinderzimmer eignet. Bei Bedarf kann die Wohnfläche durch die Anmietung einer zusätzlichen 3-Zimmerwohnung mit ca. 80m<sup>2</sup> erweitert werden, was besonders für wachsende Familien oder als Home-Office-Lösung interessant sein könnte. Für Fahrzeuge stehen in der Doppelgarage (Duplex) ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von diesem Angebot zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**CODICE OGGETTO: 25110011 - 61476 Kronberg im Taunus**

## Dettagli dei servizi

- Modernes Haus in der Altstadt Baujahr 1990
- Schöne Dielenböden
- Sonnenverwöhnte Terrasse mit Südwestausrichtung
- Rund 80m<sup>2</sup> großer Gartenanteil mit Sondernutzungsrecht
- Ca. 345m<sup>2</sup> Gemeinschaftsgarten
- Einbauküche
- Kamin
- Balkon mit Südwestausrichtung und Blick
- Doppelgarage (Duplex)
- Erweiterungsfähig durch anmietbare 3-Zimmerwohnung mit ca. 80m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25110011 - 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: 25110011 - 61476 Kronberg im Taunus**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 114.29 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. 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: 25110011 - 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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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