Kronberg im Taunus

Freistehendes Einfamilienhaus - Südlage mit Weitblick

Objektnummer: 26110005



KAUFPREIS: 1.249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 205 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 600 m²

Objektnummer: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus

Auf einen Blick

Objektnummer	26110005
Wohnfläche	ca. 205 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1985
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.249.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

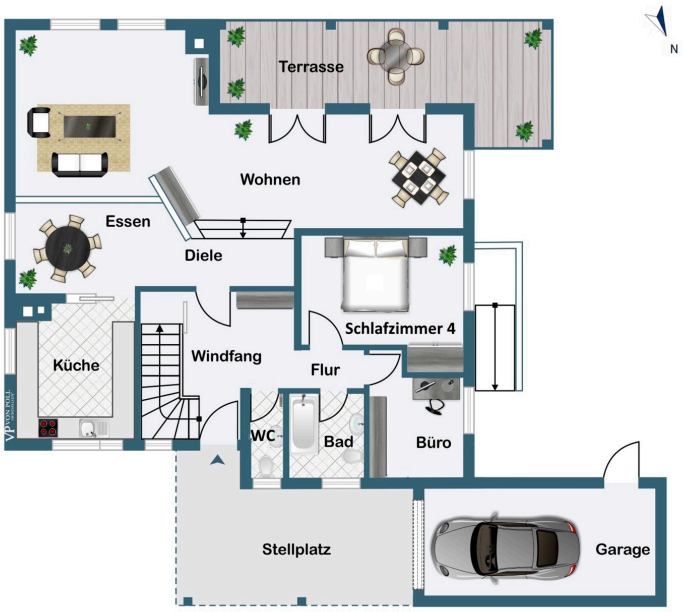
Objektnummer: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus

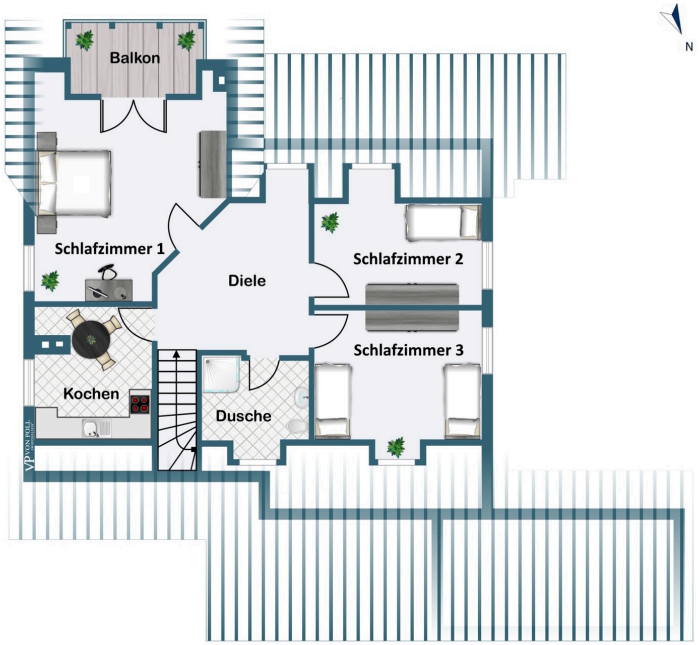
Auf einen Blick: Energiedaten

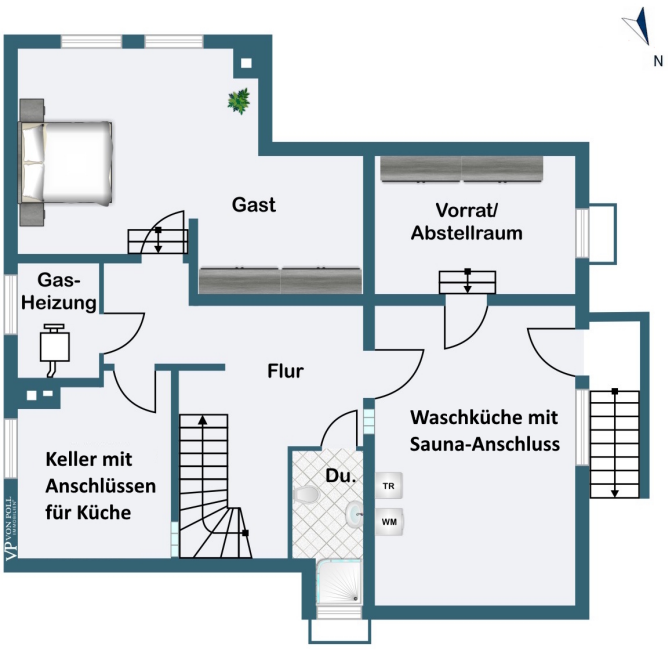
Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	108.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.02.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus

Ein erster Eindruck

Ruhig am Ende einer Sackgasse oberhalb des Kronthals – und doch nur wenige Gehminuten von Altstadt, Einkaufsmöglichkeiten und S-Bahn entfernt liegt dieses gut geschnittene und geräumige Einfamilienhaus.

Das 1985 in massiver Bauweise errichtete Haus wurde von seinen Eigentümern über Jahrzehnte mit spürbarer Sorgfalt gepflegt. Auf rund 205m² Wohnfläche mit aktuell 4 Schlafzimmern, 2 Badezimmern, einem Gäste-WC sowie einem Büro bietet es bereits viel Platz, auch für größere Familien. Hinzu kommt im Gartengeschoss ein rund 28 m² großes Gäste- bzw. Hobbyzimmer mit eigenem Duschbad, das in der Wohnfläche nicht enthalten ist. Insgesamt stehen damit rund 233 m² wohnlich nutzbare Fläche zur Verfügung.

Der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss ist hell, warm und offen gestaltet. Der Parkettboden und die vielen Fenster geben dem Raum eine ruhige, wohnliche Atmosphäre. Die Küche schließt unmittelbar an den Essbereich an. Schlafzimmer, Büro, Bad und Gäste-WC ergänzen das Erdgeschoss – ideal auch für Wohnen auf einer Ebene. Zwei Flügeltüren führen direkt auf die Südterrasse, quasi das zweite Wohnzimmer der warmen Monate: geschützt, sonnig und mit direktem Übergang in den schön eingewachsenen Garten. Das rund 600 m² große Grundstück bietet Raum zum Spielen, Gärtnern und für stille Stunden im Grünen.

Im Obergeschoss liegen drei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Wanne. Das Elternschlafzimmer mit offenem Dachgebälk öffnet sich über Flügeltüren zum Südbalkon mit schönem Blick über das Rentbachtal. Ein weiterer Raum wurde bislang als Küche eines Einliegerbereichs genutzt. Mit überschaubarem Aufwand lässt er sich in ein fünftes Schlafzimmer oder ein En-Suite-Bad für das Elternschlafzimmer verwandeln. Das Gartengeschoss ergänzt das Raumangebot: ein rund 28 m² großes Gäste- bzw. Hobbyzimmer, ein Duschbad, eine große Waschküche mit Sauna-Anschluss, ein Kellerraum mit Küchenanschlüssen, ein Weinkeller mit Naturboden, Vorratsraum und Heizungsraum. Mit eigenem Zimmer, Bad und Anschlüssen für eine Küche ist dieser Bereich ideal für ein Au-pair.

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

Objektnummer: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus

Alles zum Standort

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. Die Fahrtzeit von Bahnhof Kronberg zum Hauptbahnhof Frankfurt beträgt nur 23 Minuten. 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.

Objektnummer: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26110005 - 61476 Kronberg im Taunus

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Brombois

Friedrich-Ebert-Straße 8, 61476 Kronberg
Tel.: +49 6173 - 70 28 82 0
E-Mail: kronberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com