Kronberg im Taunus

Ruhig gelegene, große 4-Zimmerwohnung mit Burgblick, Kamin und Doppelgarage

Objektnummer: 26110016



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26110016 - 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: 26110016 - 61476 Kronberg im Taunus

Auf einen Blick

Objektnummer	26110016
Wohnfläche	ca. 146 m²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1989
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 66 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26110016 - 61476 Kronberg im Taunus

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	124.77 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.03.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 26110016 - 61476 Kronberg im Taunus

Die Immobilie





Objektnummer: 26110016 - 61476 Kronberg im Taunus

Die Immobilie





Objektnummer: 26110016 - 61476 Kronberg im Taunus

Die Immobilie





Objektnummer: 26110016 - 61476 Kronberg im Taunus

Die Immobilie





Objektnummer: 26110016 - 61476 Kronberg im Taunus

Die Immobilie





Objektnummer: 26110016 - 61476 Kronberg im Taunus

Die Immobilie





Objektnummer: 26110016 - 61476 Kronberg im Taunus

Die Immobilie

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

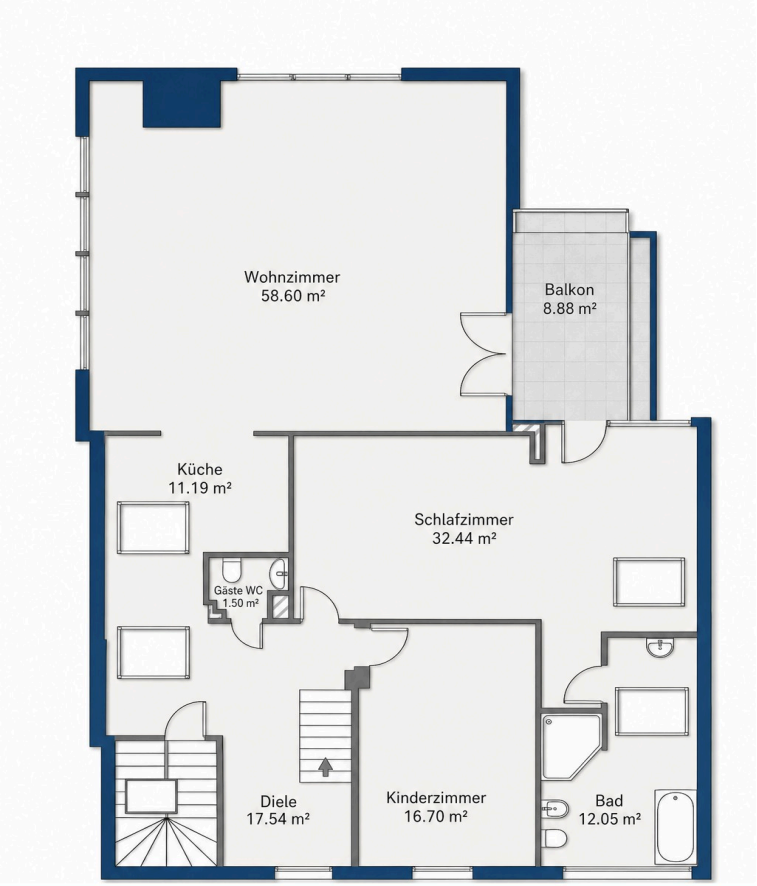
Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | kronberg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/kronberg

Objektnummer: 26110016 - 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: 26110016 - 61476 Kronberg im Taunus

Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer exklusiven Gelegenheit in Kronberg: Diese gepflegte Dachgeschosswohnung bietet Ihnen auf ca. 146 m² Wohnfläche eine angenehme Kombination aus Großzügigkeit, Komfort und einer ruhigen Lage. Eingebettet in eine kleine Wohngemeinschaft mit nur drei Einheiten, genießen Sie hier viel Privatsphäre.

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Umgebung und überzeugt durch ihre ansprechende Architektur. Besonders hervorzuheben ist der repräsentative Wohn-Essbereich: Mit einer Fläche von rund 58 m² und einer Deckenhöhe von fast 4 Metern entsteht hier ein beeindruckendes Raumgefühl. Große Fenster sorgen für eine helle Atmosphäre und bieten einen sehr schönen Blick auf die bekannte Burg Kronberg, die das besondere Flair der Umgebung unterstreicht.

Weitere besondere Ausstattungsmerkmale sind der Kamin und die zusätzliche Fußbodenheizung, die im Wohn-Essbereich für eine angenehme und behagliche Stimmung sorgen – ein perfekter Ort für entspannte Abende. Die offene Einbauküche wird dem alltäglichen Komfort ebenso gerecht und bietet Funktionalität und angenehme Wohnlichkeit. Zudem sind auch das Schlafzimmer und das große Tageslichtbad mit Wanne und Dusche mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Die Wohnung bietet auf einer Ebene 3 Zimmer, davon zwei komfortable Schlafzimmer, die flexibel genutzt werden können – ganz nach Ihren persönlichen Bedürfnissen. Das geräumige Tageslicht-Badezimmer mit Wanne und Dusche gewährleistet viel Privatsphäre und Komfort: Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzliche Flexibilität.

Weiteren Raum bietet die nachträglich eingebaute Galerie mit einer Gundfläche von rund 35m², die zusätzlich zur Wohnfläche von 146m² zur Verfügung steht. Hier finden sich ein weiteres Zimmer sowie ein Tageslichtbad mit Wanne für Ihre individuellen Bedürfnisse.

Im Gartengeschoss des Hauses befindet sich darüber hinaus ein rund 30 m² großer Hobbyraum der mit einer eigenen Terrasse punktet. Ob als Fitnessbereich, Atelier, Büro oder Rückzugsort – hier eröffnen sich zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Für Ihre Fahrzeuge steht eine großzügige Doppelgarage direkt im Haus zur Verfügung. Ein Kellerraum rundet das Angebot ab.

Gut zu wissen: im Haus befindet sich auch eine vermietete 2-Zimmerwohnung mit ca. 50m² Wohnfläche, die vom gleichen Eigentümer ebenfalls zum Verkauf steht. Ideal für Menschen, die perspektivisch weiteren Wohnraum für Home-Office, ältere Kinder, einer Pflegekraft oder einfach nur eine Kapitalanlage suchen.

Diese Dachgeschosswohnung verbindet genügend Platz für unterschiedliche Lebensmodelle mit einem hohen Maß an Privatsphäre und einer attraktiven Lage. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen diese ansprechende Immobilie persönlich vorzustellen.

Objektnummer: 26110016 - 61476 Kronberg im Taunus

Ausstattung und Details

- Ruhige Lage in Kronberg
- Kleine Wohngemeinschaft mit nur 3 Einheiten
- Rund 58m² großer Wohn-Essbereich mit fast 4m hoher Decke
- Sehr schöner Blick auf die Burg Kronberg
- Kamin
- Einbauküche
- Fußbodenheizung im Wohnzimmer, Schlafzimmer und Badezimmer
- Dreifachverglasung (bis auf Badezimmer)
- 3 Schlafzimmer (inkl. Galeriegeschoss)
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Tageslichtbad mit Wanne (Galeriegeschoss)
- Gäste-WC
- Große Doppelgarage im Haus
- Rund 30m² großer Hobbyraum im Gartengeschoss mit Terrasse

Objektnummer: 26110016 - 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. 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: 26110016 - 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: 26110016 - 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