Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

Familienfreundliches, helles Reiheneckhaus in wunderschöner Feldrandlage

Objektnummer: 26110023



KAUFPREIS: 625.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 137 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 305 m²

Objektnummer: 26110023 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

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

Objektnummer: 26110023 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26110023
Wohnfläche	ca. 137 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	625.000 EUR
Haustyp	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26110023 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	23.06.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	209.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 26110023 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26110023 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26110023 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26110023 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26110023 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26110023 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26110023 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

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.

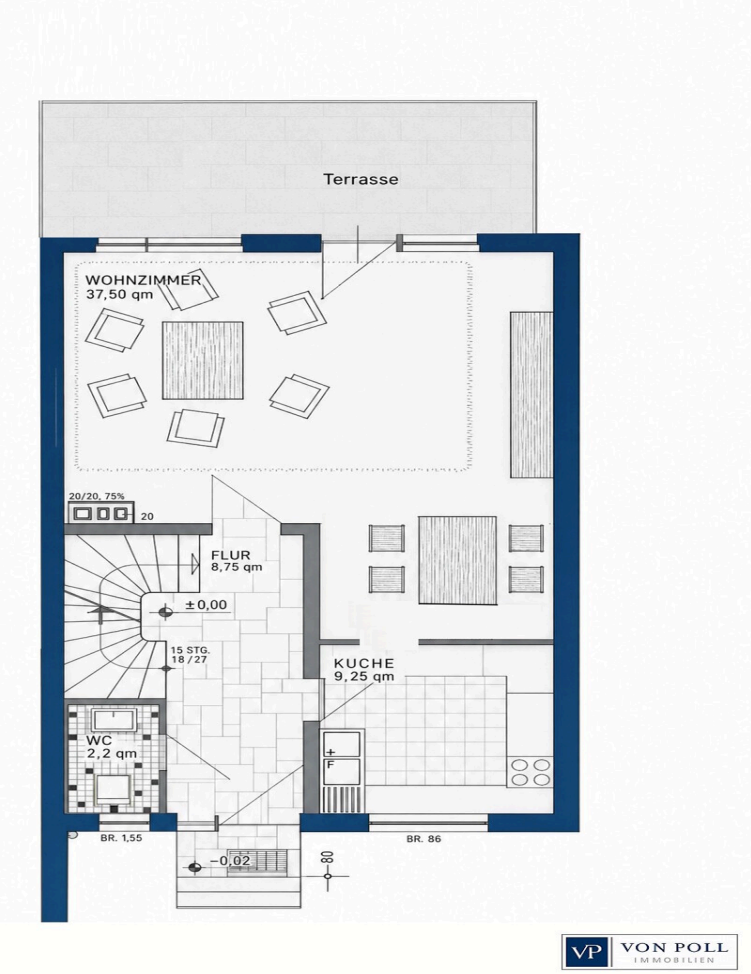
T.: 06173 - 70 28 82 0

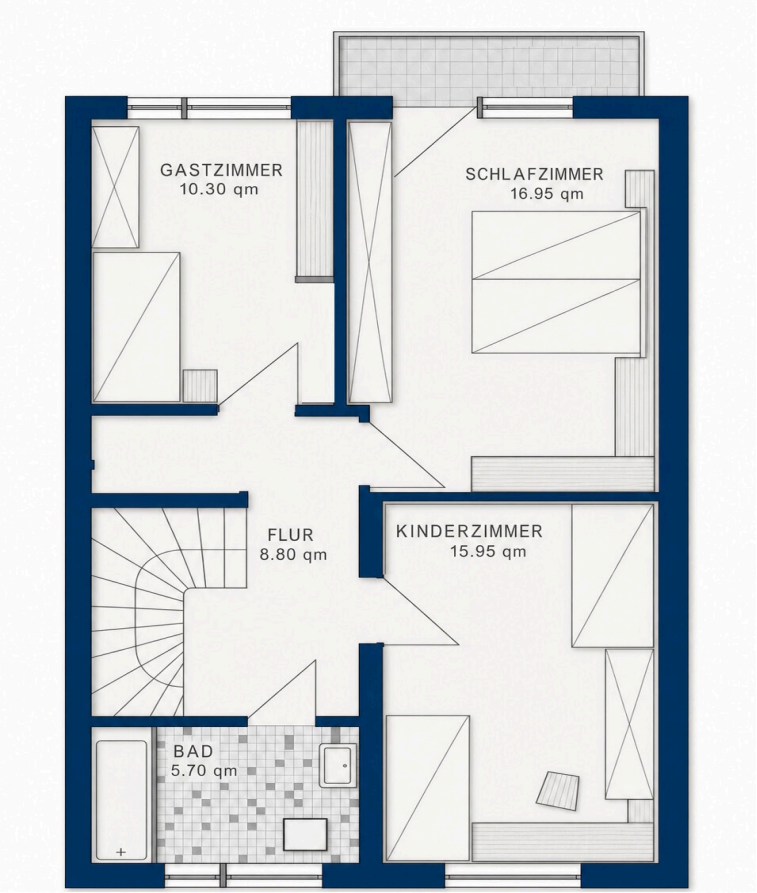
Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | kronberg@von-poll.com

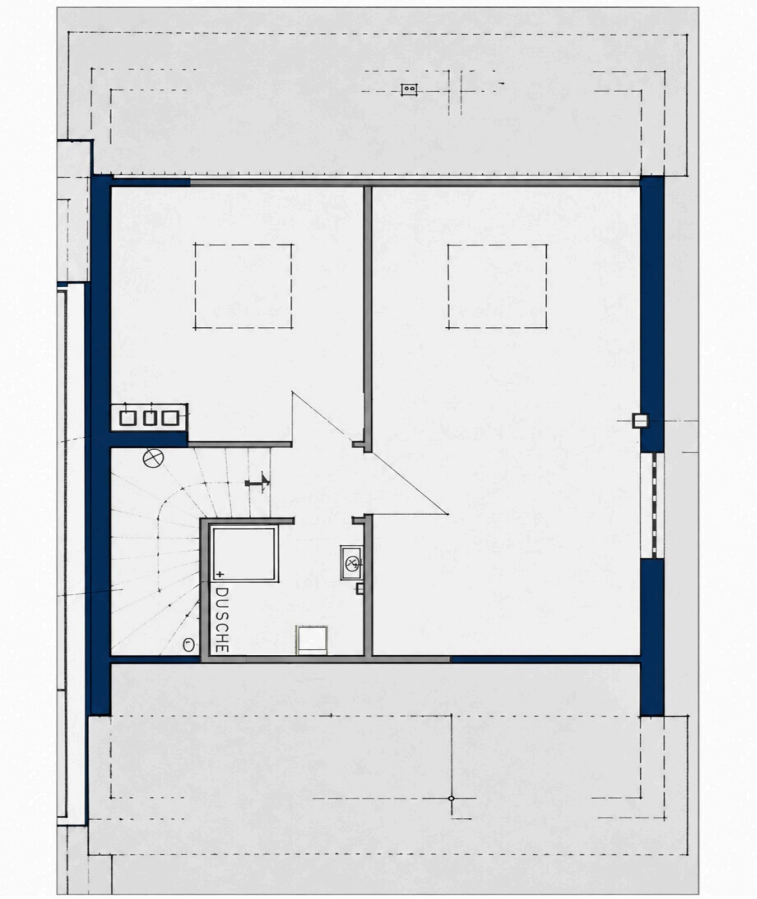
Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com/kronberg

Objektnummer: 26110023 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

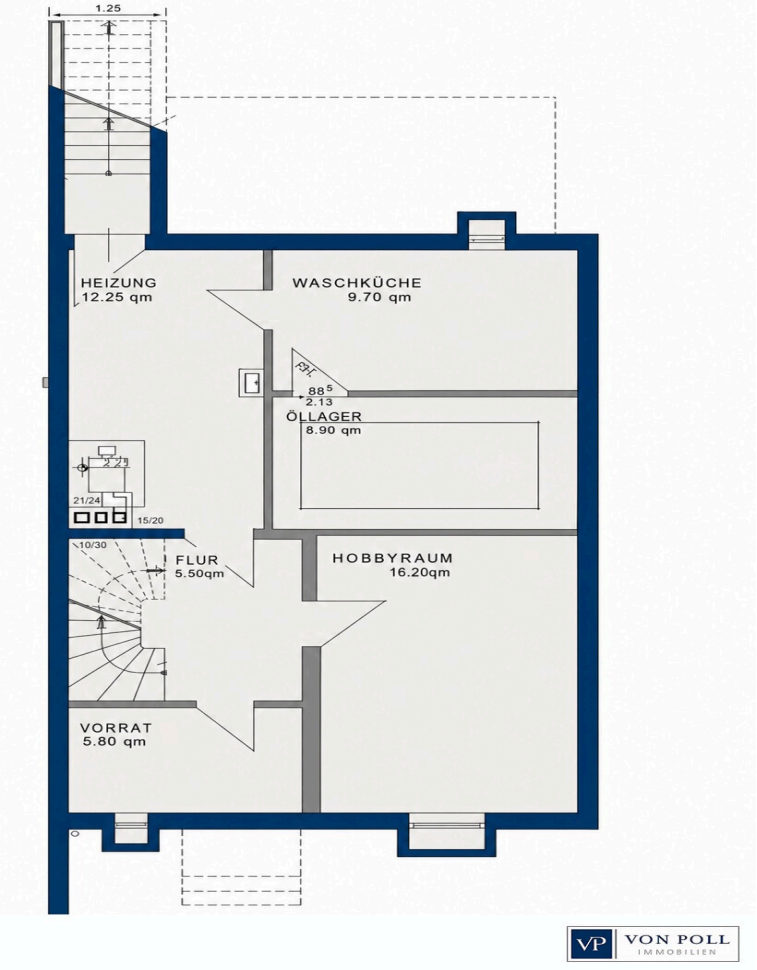
Grundrisse




GASTZIMMER
10.30 qm
SCHLAFZIMMER
16.95 qm
FLUR
8.80 qm
KINDERZIMMER
15.95 qm
BAD
5.70 qm



VON POLL IMMOBILIEN
Hinweis: KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



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: 26110023 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

Ein erster Eindruck

Eine ruhige Seitenstraße, sanftes Blätterrauschen und der Blick auf gepflegte Gärten, die bis an den Feldrand reichen, so empfängt dieses Reiheneckhaus mit dem von Pflanzen umrahmten Eingangsbereich. Schon beim Ankommen vermittelt das Grundstück mit rund 305 Quadratmetern eine angenehme Großzügigkeit. Die gewachsene Bepflanzung schafft Privatsphäre und einen natürlichen Rahmen für das Haus aus dem Jahr 1970, das seit jeher mit Sorgfalt behandelt wurde.

Im Inneren öffnet sich auf etwa 137 Quadratmetern Wohnfläche ein klar strukturierter Grundriss, der das Leben auf zwei Hauptetagen und einem ausgebauten Dachgeschoss gliedert. Der Wohn- und Essbereich ist geprägt von großzügigen Fenstern, die den Raum in weiches Tageslicht tauchen, sowie warmem Parkettboden, der jedem Schritt eine angenehme Haptik verleiht. Die Terrasse mit Südwestausrichtung schließt sich direkt an und lädt dazu ein, den Übergang zwischen drinnen und draußen ganz selbstverständlich zu nutzen. Hier lässt sich der Blick ins Grüne genießen, während der gepflegte Garten mit sonnigen und schattigen Plätzen zum Verweilen einlädt.

Die Küche ist funktional, mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet einen Ausblick in den Vorgarten, der morgens für einen freundlichen Start in den Tag sorgt. Im Ober- und Dachgeschoss erwarten vier Schlafzimmer unterschiedliche Lebensentwürfe, mal lichtdurchflutet und geräumig, mal zurückgezogen und ruhig. Große Fenster, teils mit Blick ins Grün, unterstreichen das Gefühl von Freiheit und Leichtigkeit. Zwei Badezimmer, eines auf dem Obergeschoss mit Badewanne, eines im Dachgeschoss mit Dusche, bieten Komfort für den Alltag.

Das Haus ist zudem voll unterkellert und bietet damit auch viel praktischen Stauraum. Garage und zusätzlicher Stellplatz ergänzen das Angebot und machen das Ankommen unkompliziert.

Dieses Haus eignet sich hervorragend für Familien mit Kindern. Mehrere Kindergärten, die örtliche Grundschule aber auch die weiterführende Schule mit Gymnasialzweig (Altkönigschule) sind zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen. Ebenfalls erreichen Sie fußläufig in rund 15 Minuten den Ortskern von Oberhöchstadt.

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

Objektnummer: 26110023 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

Ausstattung und Details

- Ruhige Lage am Feldrand
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Parkettboden im Wohn-Essbereich
- Einbauküche
- 5 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer
- Balkon, Terrasse und Garten mit Südwestausrichtung
- Garage und Stellplatz

Objektnummer: 26110023 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

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: 26110023 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

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: 26110023 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

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