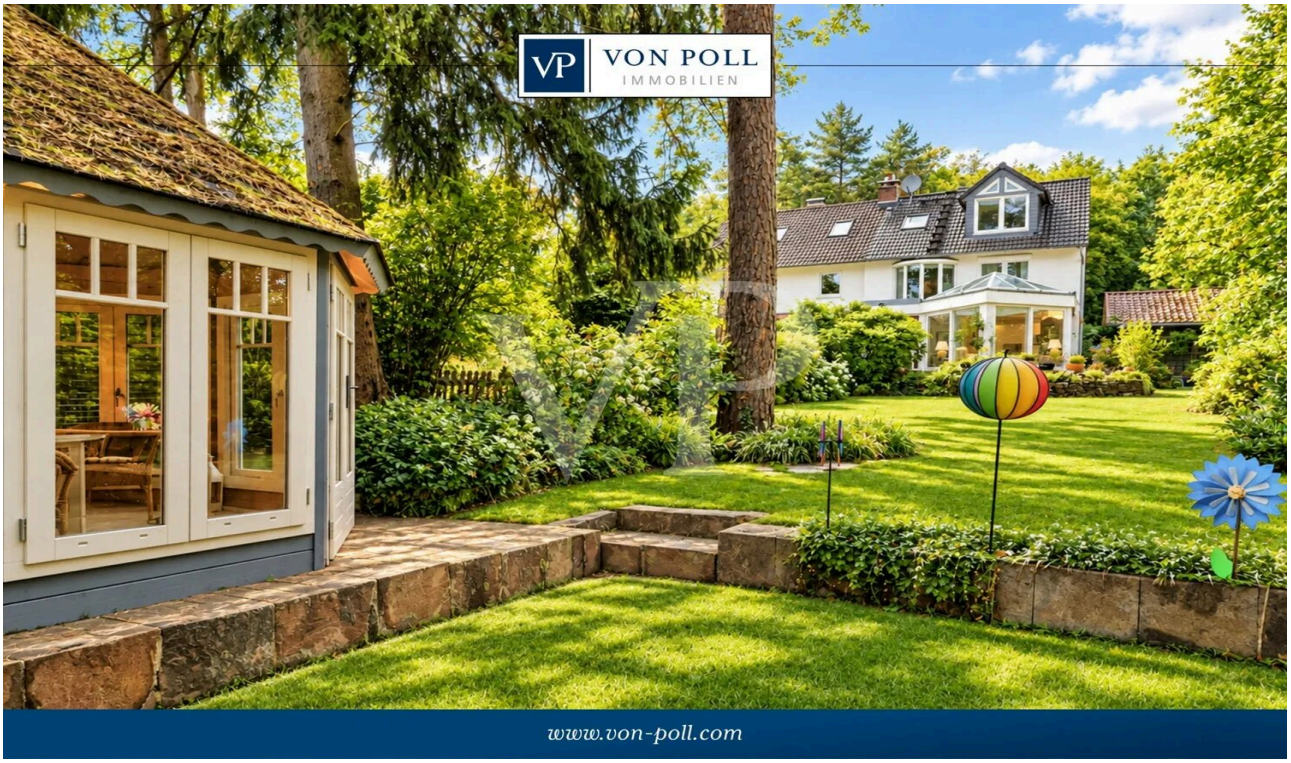
Kronberg im Taunus

Top sanierte Doppelhaushälfte in bevorzugter Lage von Kronberg

Objektnummer: 26110025



KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 582 m²

Objektnummer: 26110025 - 61476 Kronberg im Taunus

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

Objektnummer: 26110025 - 61476 Kronberg im Taunus

Auf einen Blick

Objektnummer	26110025
Wohnfläche	ca. 165 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1956
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	895.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 43 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26110025 - 61476 Kronberg im Taunus

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	100.24 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 26110025 - 61476 Kronberg im Taunus

Die Immobilie





Objektnummer: 26110025 - 61476 Kronberg im Taunus

Die Immobilie





Objektnummer: 26110025 - 61476 Kronberg im Taunus

Die Immobilie





Objektnummer: 26110025 - 61476 Kronberg im Taunus

Die Immobilie





Objektnummer: 26110025 - 61476 Kronberg im Taunus

Die Immobilie





Objektnummer: 26110025 - 61476 Kronberg im Taunus

Die Immobilie





Objektnummer: 26110025 - 61476 Kronberg im Taunus

Die Immobilie





Objektnummer: 26110025 - 61476 Kronberg im Taunus

Die Immobilie





Objektnummer: 26110025 - 61476 Kronberg im Taunus

Die Immobilie





Objektnummer: 26110025 - 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: 26110025 - 61476 Kronberg im Taunus

Ein erster Eindruck

Rückzugsort im Grünen – charmantes Zuhause mit Wintergarten und traumhaften Garten in Kronberg

Es gibt Immobilien, die nicht allein durch Quadratmeter überzeugen, sondern durch das Gefühl, das sie bereits beim ersten Betreten vermitteln. Diese charmante Doppelhaushälfte gehört zweifellos dazu. Eingebettet in ein wunderbar gewachsenes Grundstück mit altem Baum- und Gehölzbestand entsteht hier eine außergewöhnlich private Wohnatmosphäre – grün, ruhig und beinahe wie ein kleiner Rückzugsort & dennoch mitten in Kronberg.

Auf rund 165 m² Wohnfläche verteilt sich ein Zuhause, das klassische Architektur mit einer über die Jahre behutsam weiterentwickelten und modernisierten Ausstattung verbindet. Vor etwa zehn Jahren wurde die Immobilie umfangreich saniert und modernisiert. Dach, Dämmung, Fenster, Elektrik, Wasserleitungen, Bäder und Küche wurden dabei in wesentlichen Teilen erneuert. Ergänzt wird dies durch eine Gasheizung, Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie Heizkörper in den weiteren Ebenen.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohnbereich mit rund 40 m². Ein offener Kamin sorgt hier für Behaglichkeit, während sich der Wohnraum zum lichtdurchfluteten Wintergarten öffnet. Durch die großen Glasflächen wird der Garten beinahe zum Bestandteil des Innenraums – ein Ort, an dem man zu jeder Jahreszeit die besondere Atmosphäre des Grundstücks erleben kann. Vom Wintergarten aus gelangt man unmittelbar auf die Terrasse und weiter in den liebevoll angelegten Garten.

Gerade dieser Außenbereich macht die Immobilie besonders. Das rund 650 m² große Grundstück ist geprägt von gewachsenem Grün, alten Bäumen, verschiedenen Rückzugsbereichen und reizvollen Blickachsen. Ein eigener Gartenpavillon fügt sich harmonisch in diese Umgebung ein und schafft einen zusätzlichen, ganz besonderen Platz – ob als ruhiger Lesebereich, Atelier, kleines Gartenbüro oder einfach als privater Rückzugsort. Das Grundstück vermittelt dabei eine Privatsphäre, wie sie in gewachsenen Wohnlagen nur noch selten zu finden ist.

Auch im Inneren setzt sich der individuelle Charakter des Hauses fort. Die modernisierte Küche mit großzügigem Kochblock bildet einen kommunikativen Mittelpunkt, während das großzügige Hauptbadezimmer mit freistehender Badewanne, großer Dusche und Doppelwaschtisch einen angenehmen Wellnesscharakter vermittelt. Ein separates Gäste-WC sowie ein zusätzliches Duschbad im Dachgeschoss ergänzen das Raumangebot. Ein Ankleidebereich, ein weiteres Schlaf- oder Arbeitszimmer im Dachgeschoss und praktische Einbauten schaffen zusätzliche

Flexibilität.

Drei Wohnebenen sowie ein zusätzliches Untergeschoss bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Im Keller stehen neben dem Hauswirtschafts- und Heizungsbereich weitere Abstellflächen sowie ein eigener Weinkeller zur Verfügung. Eine Einzelgarage sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz runden das Angebot ab. Auch ein Glasfaseranschluss ist bereits vorhanden.

Die Lage verbindet dabei zwei Eigenschaften, die Kronberg seit jeher so begehrt machen: viel Grün und eine angenehm zurückgezogene Wohnatmosphäre auf der einen Seite sowie die gute Erreichbarkeit der Innenstadt, des Bahnhofs und der gesamten Rhein-Main-Region auf der anderen.

Ein Zuhause für Käufer, die nicht nach einem austauschbaren Neubau suchen, sondern nach einer Immobilie mit Charakter, gewachsenem Umfeld und einem Garten, der über viele Jahre seine ganz eigene Atmosphäre entwickelt hat. Besonders die Verbindung aus großzügigem Wohnen, Wintergarten und außergewöhnlichem Grundstück macht dieses Haus zu einem Angebot, das man nicht nur besichtigen, sondern erleben sollte.

Objektnummer: 26110025 - 61476 Kronberg im Taunus

Ausstattung und Details

• Doppelhaushälfte in gefragter Wohnlage, massive Bauweise und mit traumhaftem Garten
•Ca. 160 m² Wohnfläche
•Großzügiges Grundstück mit ca. 650 m²
•Drei Wohnebenen zzgl. Keller
•Umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vor ca. zehn Jahren
•Erneuerung des Daches vor ca. zehn Jahren
•Dachdämmung im Zuge der Modernisierung
•Fassadendämmung, ca. 10 cm
•Erneuerung der Fenster vor ca. zehn Jahren
•Holzfenster mit Doppelverglasung
• Sicherheitsverglasung (WK 3) und wärmedämmend
•Gasheizung, ca. zehn Jahre alt
•Heiztechnik von Buderus
•Fußbodenheizung im Erdgeschoss
•Heizkörper in den übrigen Bereichen
•Erneuerung der Elektrik im Zuge der Sanierung
•Erneuerung der Wasserleitungen
•Neu verputzte Innenwände im Zuge der Sanierung
•Modernisierte Bäder
•Modernisierte Küche
•Hochwertige Einbauküche mit Backofen, Dampfgarer, Kaffeevollautomat, Wärmeschubladen, Kühlschrank mit Flaschenkühler und Induktionsherd mit integriertem Profiabzug
•Separates Gäste-WC
•Großzügiger Wohnbereich mit ca. 40 m²
•Offener Kamin im Wohnbereich
•Wohnbereich zum Wintergarten hin geöffnet
•Großzügiger, lichtdurchfluteter Wintergarten
•Direkter Zugang vom Wintergarten in den Garten
•Sehr schön angelegter, gewachsener Garten
•Eindrucksvoller alter Baum- und Gehölzbestand
•Hoher Grünanteil und reizvolle Blickachsen in den Garten
•Großer Gartenpavillon mit Stromanschluss
•Ankleidebereich
•Großzügiges Badezimmer mit freistehender Badewanne
•Extra große Dusche
•Doppelwaschtisch
•Handtuchheizkörper im Badezimmer
•Zusätzliches Gäste-Duschbad im Dachgeschoss

•Weiteres Schlaf-/Arbeitszimmer im Dachgeschoss mit schönem Gartenblick aus der Gaube
•Einbauschränke und Regale im Dachgeschoss und in der Gästetoilette
•Einzelgarage
•Garagendach vor ca. 1,5 Jahren erneuert
•Glasfaseranschluss vorhanden
•Keller mit Hauswirtschafts-/Heizungsbereich
•Separater Abstellraum
•Eigener Weinkeller

Objektnummer: 26110025 - 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 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 in kurzer Zeit nahezu jedes Ziel im Rhein-Main-Gebiet, ebenso ist der Frankfurter Flughafen in ca. 30 Min. zu erreichen.

Objektnummer: 26110025 - 61476 Kronberg im Taunus

Sonstige Angaben

Unser Service für Sie als Eigentümer:
Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

Objektnummer: 26110025 - 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