

Kronberg im Taunus / Oberhöchstadt Taunus – Oberhöchstadt

# Ruhige 3-Zimmerwohnung mit Südbalkon und Stellplatz

Objektnummer: 24110032



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

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24110032 - 61476 Kronberg im Taunus / Oberhöchstadt Taunus – Oberhöchstadt

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

Objektnummer: 24110032 - 61476 Kronberg im Taunus / Oberhöchstadt Taunus – Oberhöchstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24110032	Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 78 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1972	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24110032 - 61476 Kronberg im Taunus / Oberhöchstadt Taunus – Oberhöchstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	87.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.12.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 24110032 - 61476 Kronberg im Taunus / Oberhöchstadt Taunus – Oberhöchstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24110032 - 61476 Kronberg im Taunus / Oberhöchstadt Taunus – Oberhöchstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24110032 - 61476 Kronberg im Taunus / Oberhöchstadt Taunus – Oberhöchstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24110032 - 61476 Kronberg im Taunus / Oberhöchstadt 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](mailto:kronberg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



Objektnummer: 24110032 - 61476 Kronberg im Taunus / Oberhöchstadt Taunus – Oberhöchstadt

## 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: 24110032 - 61476 Kronberg im Taunus / Oberhöchstadt Taunus – Oberhöchstadt

## Ein erster Eindruck

Diese schöne und helle 3-Zimmerwohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur 9 Wohneinheiten in Kronberg-Oberhöchstadt. Die Wohnung präsentiert sich in einem renovierten Zustand und bietet mit ihren rund 78m<sup>2</sup> Wohnfläche ein gemütliches und freundliches zu Hause für Singles, Paare oder eine kleine Familie . Der Balkon mit Südausrichtung bietet den ganzen Tag viel Sonne und lädt zum Erholen ein. Ein Kellerraum, eine Waschküche sowie ein Kfz-Stellplatz runden das Angebot ab. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin, um Ihnen die Vorzüge dieser Immobilie persönlich zu präsentieren. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 24110032 - 61476 Kronberg im Taunus / Oberhöchstadt Taunus – Oberhöchstadt

## Ausstattung und Details

- Ruhige Lage in Kronberg-Oberhöchstadt
- Balkon mit Südausrichtung
- Sonniger Wohnbereich
- Einbauküche
- Badezimmer mit separater Toilette
- 2 Schlafzimmer
- Außenstellplatz
- Kellerraum
- Waschküche im Haus mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner

Objektnummer: 24110032 - 61476 Kronberg im Taunus / Oberhöchstadt 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: 24110032 - 61476 Kronberg im Taunus / Oberhöchstadt Taunus – Oberhöchstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.12.2028. Endenergieverbrauch beträgt 87.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24110032 - 61476 Kronberg im Taunus / Oberhöchstadt Taunus – Oberhöchstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Brombois

---

Friedrich-Ebert-Straße 8 Kronberg im Taunus  
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)