

Kronberg

# Exklusive Villa mit Gästehaus und Pool auf einem einmaligen Grundstück

Objektnummer: 24110015a



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

**KAUFPREIS: 4.600.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 431,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 10.688 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24110015a - 61476 Kronberg

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

Objektnummer: 24110015a - 61476 Kronberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24110015a
Wohnfläche	ca. 431,5 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1967
Stellplatz	2 x Freiplatz, 8 x Garage

Kaufpreis	4.600.000 EUR
Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 255 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24110015a - 61476 Kronberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergiebedarf	95.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.06.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 24110015a - 61476 Kronberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24110015a - 61476 Kronberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24110015a - 61476 Kronberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24110015a - 61476 Kronberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24110015a - 61476 Kronberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24110015a - 61476 Kronberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24110015a - 61476 Kronberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24110015a - 61476 Kronberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24110015a - 61476 Kronberg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Objektnummer: 24110015a - 61476 Kronberg

## 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  
OF THE WORLD®

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



Objektnummer: 24110015a - 61476 Kronberg

## Ein erster Eindruck

Diese im Jahr 2013 kernsanierte Villa besticht nicht nur durch ihre hochwertige Ausstattung, sondern vor allem durch ihre privilegierte Lage in einer ruhigen und dennoch sehr gut angebundenen Gegend auf einem einmaligen Parkgrundstück. Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer und mehrere Terrassen, die einen herrlichen Blick auf die Kronberger und Falkensteiner Burg bieten. Die Ausstattungsqualität ist luxuriös und lässt keine Wünsche offen. Die Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme im gesamten Haus, während die Dreifachverglasung für optimale Energieeffizienz sorgt. Im Jahr 2024 wurden weitere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter die Dacherneuerung inklusive neuer und verbesserter Dämmung, die Fassade wurde neu angelegt, Raffstores wurden installiert und die überhohen Innentüren wurden erneuert. Die exklusive Küche ist mit Gaggenau und Miele Elektrogeräten ausgestattet. Die hochwertigen Bäder laden zum Entspannen und Verweilen ein. Einzigartig ist die mit dem Haus verbundene Tiefgarage mit Fußbodenheizung und 6 PKW Stellplätzen. Für den Alltag steht eine weitere Doppelgarage und PKW-Außenstellplätze zur Verfügung. Diese Villa bietet ein einmaliges Wohngefühl. Lassen Sie sich von dieser erstklassigen Immobilie begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24110015a - 61476 Kronberg

## Ausstattung und Details

- Parkett
- Fußbodenheizung
- Raffstore
- Einbauschränke in der Garderobe
- Einbauregal im Wohnzimmer
- Einbauschränke in der Ankleide
- indirektes Beleuchtungssystem im Wohnzimmer
- Alarmanlage
- Dreifachverglasung
- hochwertige Küche mit Gaggenau Elektrogeräten
- exklusive Bäder
- Pelletheizung mit Solarthermie
- Pool
- Gästehaus
- Tiefgarage mit Fußbodenheizung
- Doppelgarage mit elektrischen Toren

Objektnummer: 24110015a - 61476 Kronberg

## 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.



Objektnummer: 24110015a - 61476 Kronberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 95.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. 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: 24110015a - 61476 Kronberg

## 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)