

Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

FAMILY HOME - sanierte Doppelhaushälfte in gefragter Lage

Objektnummer: 24110037



www.von-poll.com

MIETPREIS: 3.234 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 196,17 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 582 m²

Objektnummer: 24110037 - 61476 Kronberg im Taunus – 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: 24110037 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

Auf einen Blick

Objektnummer	24110037
Wohnfläche	ca. 196,17 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1975
Stellplatz	2 x Garage

Mietpreis	3.234 EUR
Nebenkosten	442 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24110037 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	153.10 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	25.04.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 24110037 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

Die Immobilie



Objektnummer: 24110037 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

Die Immobilie



Objektnummer: 24110037 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

Die Immobilie



Objektnummer: 24110037 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

Die Immobilie



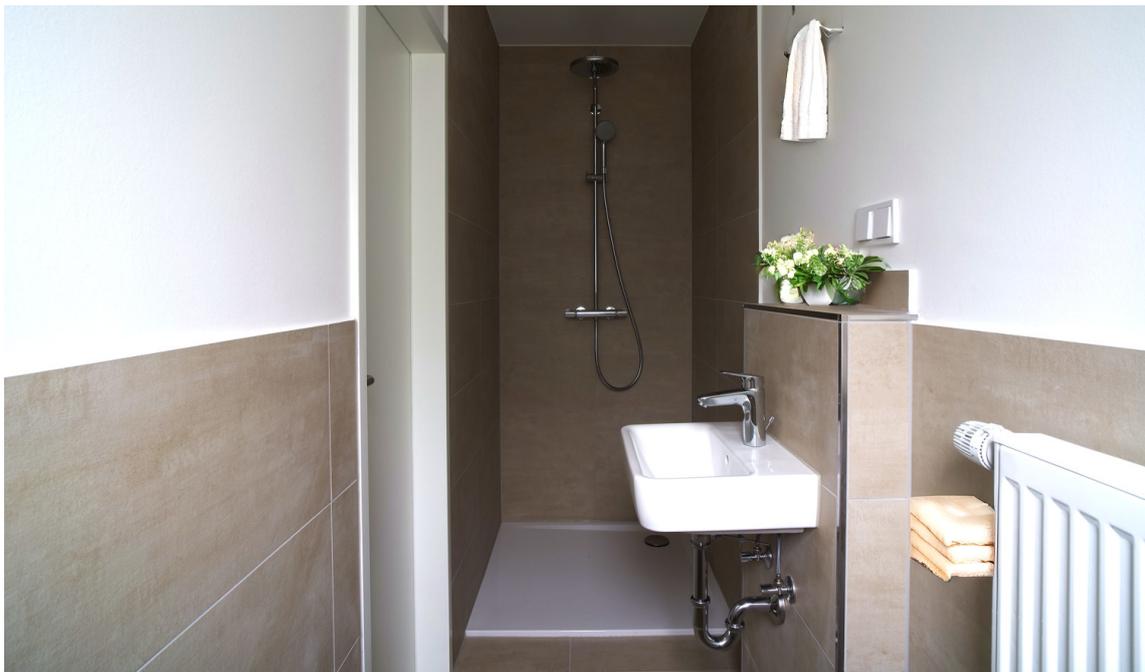
Objektnummer: 24110037 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

Die Immobilie



Objektnummer: 24110037 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

Die Immobilie



Objektnummer: 24110037 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

Die Immobilie



Objektnummer: 24110037 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

Die Immobilie



Objektnummer: 24110037 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

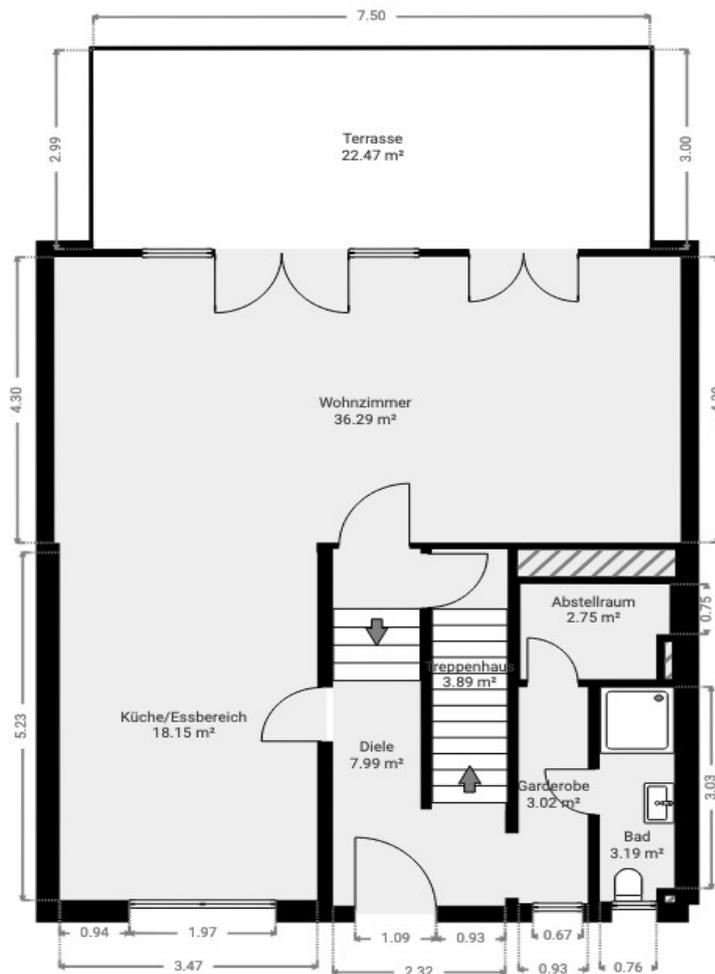
Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | kronberg@von-poll.com

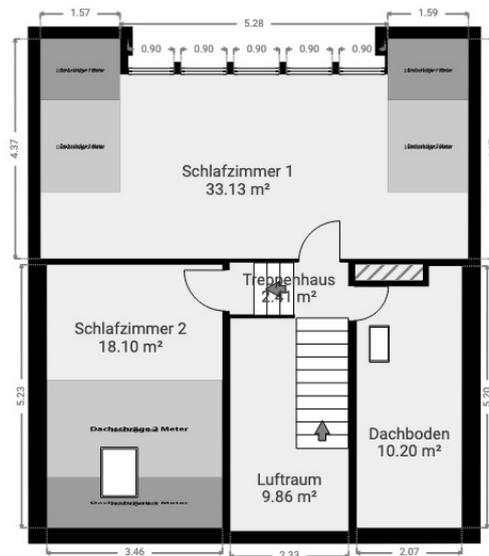
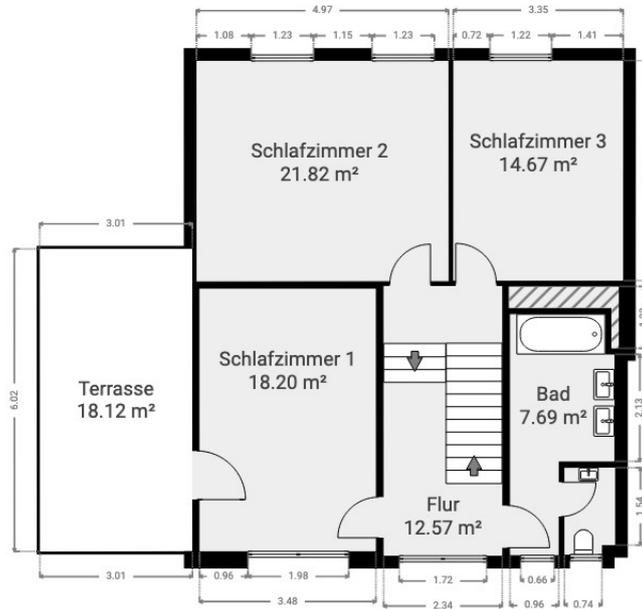
Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

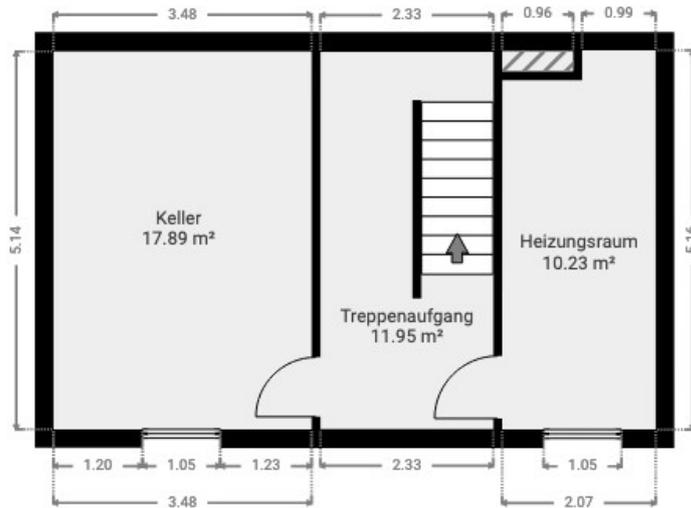
www.von-poll.com/kronberg

Objektnummer: 24110037 - 61476 Kronberg im Taunus – 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: 24110037 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Doppelhaushälfte in Split-Level Bauweise bietet mit einer Wohnfläche von ca. 196 m² und einem großzügigen Grundstück von etwa 582 m² eine ausgezeichnete Möglichkeit für Familien, die auf der Suche nach einem modernen und geräumigen Zuhause sind. Die Immobilie verfügt über insgesamt sieben Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer, die genügend Platz für individuelle Rückzugsorte und flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten. Das Haus wurde kürzlich einer umfassenden Sanierung unterzogen und befindet sich im Erstbezug nach dieser Modernisierung, die im Jahr 2024 abgeschlossen wurde. Dabei wurde besonderer Wert auf hochwertige Materialien und eine zeitgemäße Ausstattung gelegt. Die zentrale Gas-Brennwertheizung aus dem Jahr 2018 sorgt in Verbindung mit der neuen Dämmung des Daches und den gedämmten Heizungsrohren für eine energieeffiziente Beheizung. Neue Kunststofffenster aus 2023, sorgen die für eine optimale Wärmeisolierung. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein heller großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum Garten, der ideal für gesellige Stunden im Freien einlädt. Der Boden im Wohnzimmer besteht aus edlem Naturstein, während die anderen Räume mit neuen, pflegeleichten Vinylböden ausgestattet sind. Außerdem befindet sich auf dieser Ebene der offen gehaltene Küchenbereich (ohne Einbauküche) und eine begehbare Garderobe. Die beiden Bäder wurden komplett neugestaltet und sind mit hellen, modernen Fliesen ausgestattet. Hier finden Sie sowohl eine neue ebenerdige Dusche im EG als auch eine Badewanne im Bad im 1. OG, was den Komfort für alle Bewohner erhöht. Ein zusätzliches neues Gäste-WC rundet das Angebot im Erdgeschoss ab. Das großzügige Platzangebot wird durch zwei Garagen und einen zusätzlichen Stellplatz ergänzt. Der Keller ist ebenfalls saniert und bietet mit seiner Boden- und Wandversiegelung weiteren Stauraum und Flexibilität für die Nutzung. Für weiteren Komfort sorgen die neu installierten Rollläden, die neue Eingangstür sowie neue Zimmertüren im gesamten Haus, die nicht nur optisch ansprechend sind, sondern auch zur Energieeinsparung beitragen. Die Außenfassade wurde frisch gestrichen, was dem Haus ein modernes und gepflegtes Erscheinungsbild verleiht. Diese Immobilie ist perfekt geeignet für Familien, die Wert auf moderne Ausstattung und großzügige Raumverhältnisse legen. Dank der ruhigen und dennoch zentralen Lage ist dieses Haus der ideale Ausgangspunkt für Schule, Arbeit und Freizeit. Der Viktoriapark, die Innenstadt/Altstadt, die S-Bahn und der neue Konzertsaal - das Casals Forum sind fußläufig zu erreichen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und bitten um Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten inklusive Telefonnummer, damit wir diese umgehend bearbeiten können.

Objektnummer: 24110037 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

Ausstattung und Details

- Natursteinböden
- neue Vinylböden
- helle Fliesen in den Bädern (neu)
- neues Gäste-WC
- neue ebenerdige Dusche
- neue Kunststofffenster aus 2023
- 2 Bäder (neu)
- 2 Terrassen
- 2 Garagen
- 1 Stellplatz
- neue Eingangstür
- Keller: Boden/Wandversiegelung - 2017
- Gas-Brennwertheizung - 2018
- Umfassende Sanierung 2023-24
- Dach neu (inkl. Dämmung)
- Zimmerböden
- neue Fenster
- neue Rollläden
- elektrische Rollläden im EG
- neue Zimmertüren
- neue Terrassentür
- neue Balkonplatten
- neue Fallrohre und Wasserleitungen
- neue Heizungen EG
- Dämmung von Heizungsrohren
- Aussenfassade gestrichen

Objektnummer: 24110037 - 61476 Kronberg im Taunus – 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: 24110037 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 153.10 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 24110037 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Brombois

Friedrich-Ebert-Straße 8 Kronberg im Taunus

E-Mail: kronberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com