

Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

# Ensemble aus Villa im mediterranen Stil mit zweitem Wohnhaus

Objektnummer: 24110016



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

KAUFPREIS: 1.690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 267 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 857 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24110016 - 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: 24110016 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

## Auf einen Blick

Objektnummer	24110016	Kaufpreis	1.690.000 EUR
Wohnfläche	ca. 267 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Zimmer	7	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	3		
Baujahr	2014	Zustand der Immobilie	gepflegt
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24110016 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergieverbrauch	27.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.08.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 24110016 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

## Die Immobilie





Objektnummer: 24110016 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24110016 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24110016 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

## Die Immobilie





Objektnummer: 24110016 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24110016 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

## Die Immobilie





Objektnummer: 24110016 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24110016 - 61476 Kronberg im Taunus – 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](mailto:kronberg@von-poll.com)

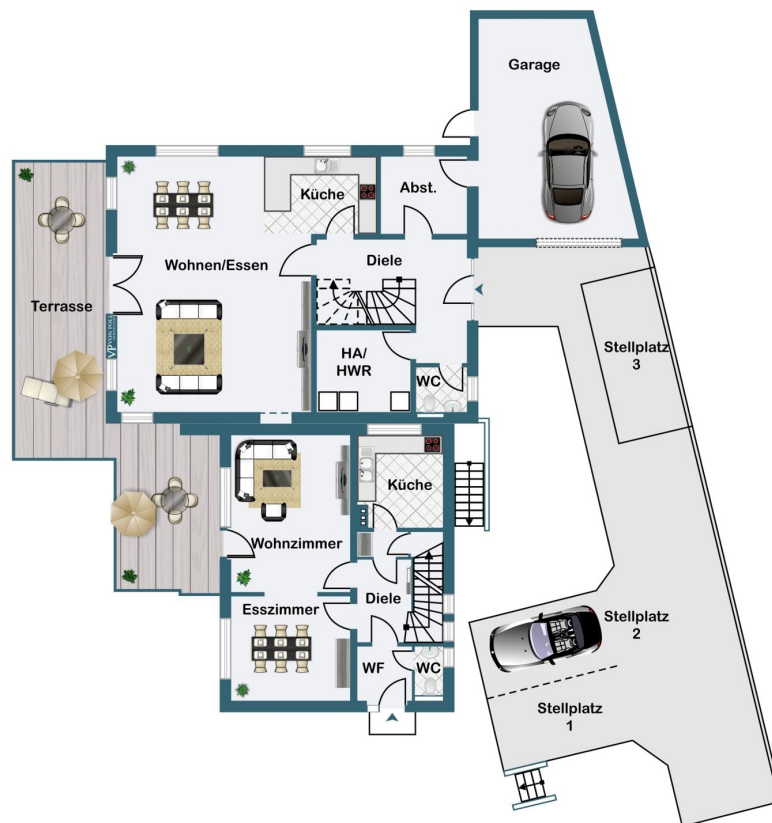


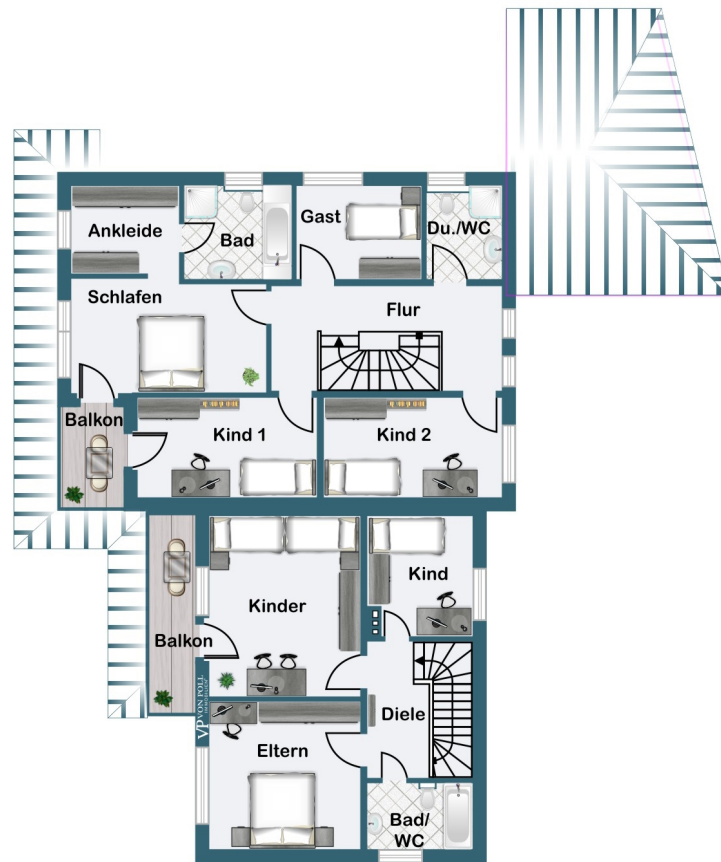
[www.von-poll.com/kronberg](http://www.von-poll.com/kronberg)

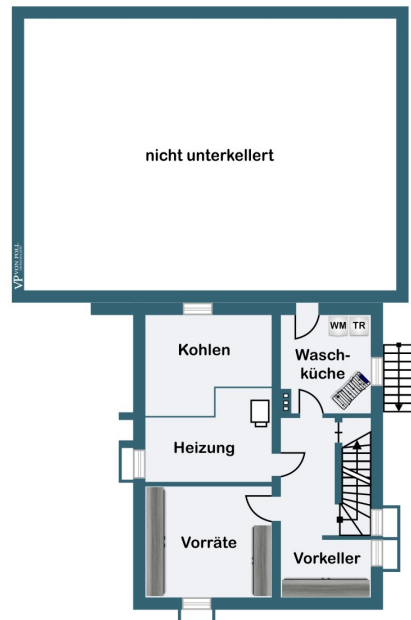


Objektnummer: 24110016 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

## 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: 24110016 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

## Ein erster Eindruck

Das hier angebotene Ensemble aus zwei Wohneinheiten umfasst eine Villa im mediterranen Stil sowie ein charmantes, kleines Einfamilienhaus mit jeweiligem Garten und bietet Ihnen viel Flexibilität für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Die Villa wurde 2014 erbaut und besticht durch die hochwertige Ausstattung im mediterranen Stil sowie die moderne Technik mit Luft-/Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung. Mit einer Wohnfläche von ca. 156m<sup>2</sup>, dem hellen, großen Wohn-Essbereich mit offener Küche, drei Schlafzimmern, 2 Badezimmern und Gäste-WC bietet sie für sich bereits viel Platz für Familien. Zusätzlich steht das Einfamilienhaus Baujahr 1961 zur Verfügung, welches sich in einem gepflegten und funktionsfähigen aber modernisierungsbedürftigem Zustand befindet. Dieses bietet eine Wohnfläche von ca. 111m<sup>2</sup> mit Wohn-Essbereich, drei Schlafzimmern, Küche und Bad. Es lässt sich entweder als separate, 2. Wohneinheit nutzen oder auch mit wenig Aufwand mit der Villa verbinden. Der wunderschön, ebenfalls im mediterranen Stil angelegte Garten der Villa lädt zum Erholen im Flair der Adria ein. Für Hobbyköche steht neben der geräumigen offenen Küche ein fest verbauter Pizzaofen im Garten zur Verfügung, der Ihren Abenden und Festen eine ganz besondere Note verleihen wird. Auch das kleinere Haus besitzt selbstverständlich einen gemütlichen Garten für schöne Stunden im Freien. Eine große Doppelgarage, 4 Außenstellplätze, eine Gartenhütte sowie Kellerräume im Altbau runden dieses besondere Angebot ab. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Objektnummer: 24110016 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

## Ausstattung und Details

- 2 getrennte Wohneinheiten (Häuser); zusammenlegbar
- 2 getrennte Gartenbereiche
- Einbauküchen
- Insgesamt 6 Schlafzimmer
- 3 Badezimmer
- Gäste-WC's
- Neubau mit modernerer Luft-/Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung
- Große Doppelgarage
- 4 Außenstellplätze

Objektnummer: 24110016 - 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: 24110016 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 27.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist A+. **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: 24110016 - 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](mailto:kronberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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