

Kronberg im Taunus – Schönberg

# Potenzial zum Träumen - Geräumiges Einfamilienhaus wartet auf neue Gestaltungsideen in gesuchter Lage Kronberg-Schönberg

Property ID: 24110012



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

**PURCHASE PRICE: 980.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 163 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 720 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## At a glance

Property ID	24110012
Living Space	ca. 163 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1971
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	980.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	231.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.04.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil		

Property ID: 24110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## The property



Property ID: 24110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## The property



Property ID: 24110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## The property



Property ID: 24110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## The property





Property ID: 24110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## The property



Property ID: 24110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## The property



Property ID: 24110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## The property



Property ID: 24110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## The property



Property ID: 24110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## The property



Property ID: 24110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## The property

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**

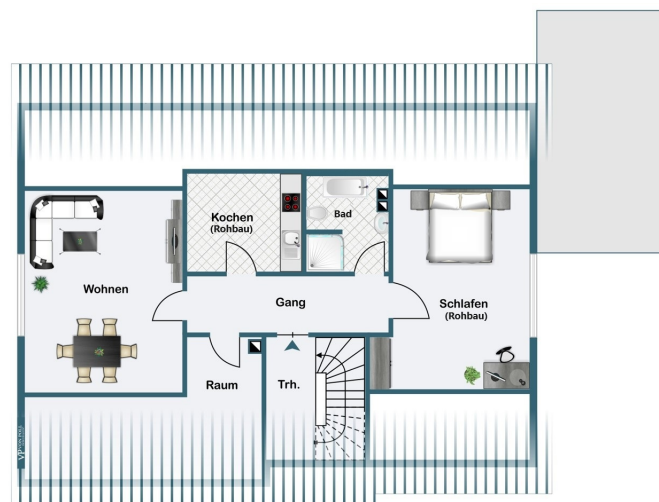
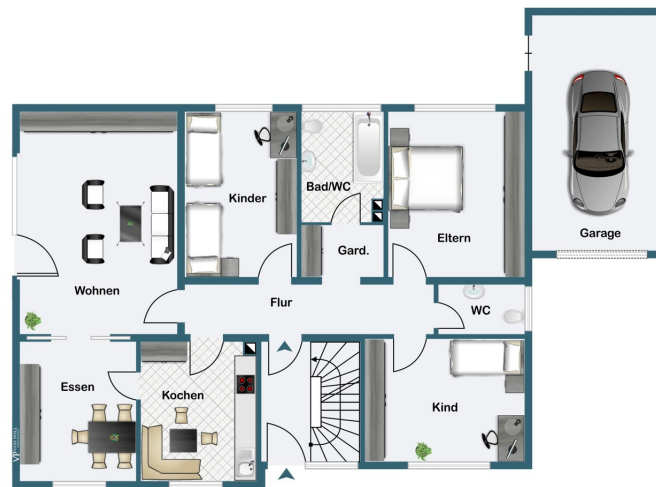
Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | [kronberg@von-poll.com](mailto:kronberg@von-poll.com)

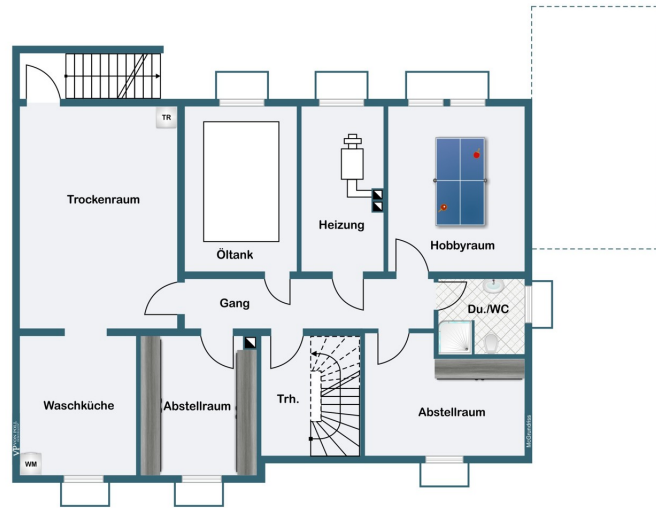


[www.von-poll.com/kronberg](http://www.von-poll.com/kronberg)

Property ID: 24110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 24110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## A first impression

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause. In einer ruhigen Anliegerstraße von Kronberg-Schönberg befindet sich dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1971. Mit einer Wohnfläche von ca. 163m<sup>2</sup>, darunter 4 Schlafzimmer sowie 2 Bäder, bietet das Haus ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der durchdachte Grundriss im Erdgeschoss bietet neben einer geräumigen Wohnküche, einem separaten Esszimmer mit anschließenden Wohnbereich, 3 Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad. Das zum Teil ausgebaute Dachgeschoss verfügt bereits über ein wohnlich ausgebautes Dachstudio und ein Wannen-Duschbad. Ein weiteres großzügiges Zimmer sowie eine Küche sind zum Ausbau vorbereitet. Das Kellergeschoss bietet neben den üblichen Versorgungsräumen wie Heizkeller, Waschküche, Öltanklager, diverse Abstellräume sowie einen Hobbyraum zur vielfältigen Nutzung. Der Zustand der Immobilie ist renovierungsbedürftig, bietet jedoch großes Potential, um Ihren individuellen Wohntraum zu verwirklichen. Denkbar wäre eine Erweiterung der vorhandenen Wohnfläche durch Dachgauben oder auch ein Neubau. Mit einer GRZ von 0,30 und einer GFZ von 0,60 kann hier ein Haus mit über 400m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen. Der idyllische Garten mit alten Kirsch- und Walnussbäumen bietet den idealen Rückzugsort nach einem stressigen Arbeitstag. Eine Garage und 2 Außenstellplätze gehören ebenfalls zum Angebot. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Property ID: 24110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Details of amenities

- 2-fach verglaste Holzfenster
- elektrische Rollläden
- 2 Bäder
- Gäste-WC
- uneinsehbare Terrasse vor dem Wohnbereich
- Ausbaupotential im Dachgeschoss
- idyllischer Garten mit altem Baumbestand
- großzügiger Kellerbereich
- Einzelgarage
- 2 Stellplätze

Property ID: 24110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## All about the location

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.

Property ID: 24110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 231.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Property ID: 24110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sascha Brombois

---

Friedrich-Ebert-Straße 8 Kronberg in the 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)