

Kronberg im Taunus – Schönberg

# Erweiterungsfähiges Haus in schöner und ruhiger Feldrandlage

CODE DU BIEN: 24110035



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

PRIX D'ACHAT: 785.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 128 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 556 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24110035 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24110035 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24110035
Surface habitable	ca. 128 m <sup>2</sup>
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1977
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	785.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 127 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités

CODE DU BIEN: 24110035 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	238.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.11.2034	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1977

CODE DU BIEN: 24110035 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24110035 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24110035 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24110035 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24110035 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## La propriété

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

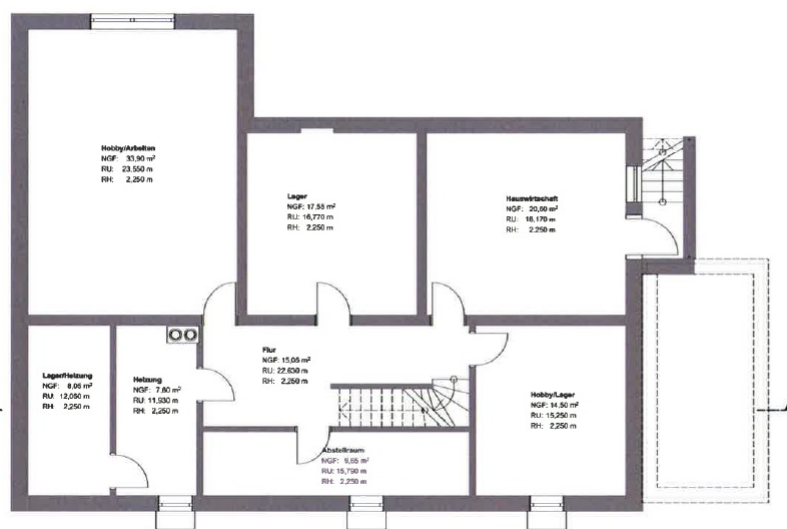
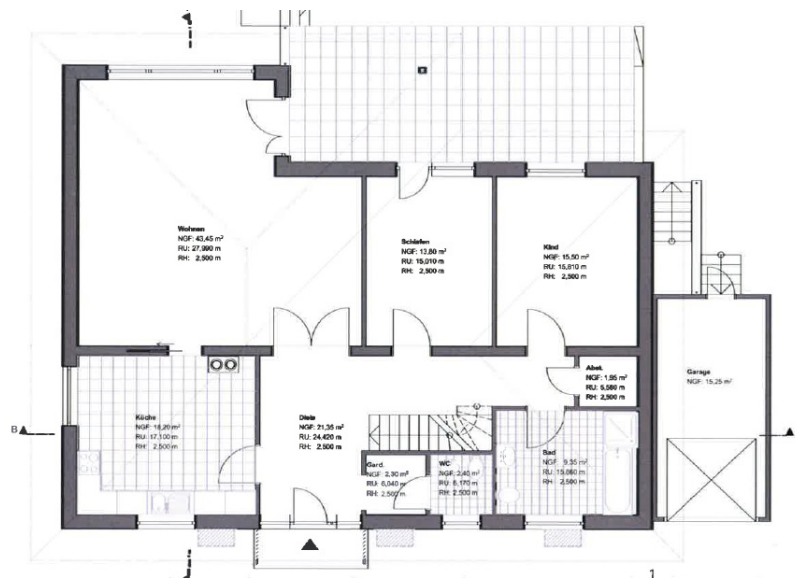
Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | [kronberg@von-poll.com](mailto:kronberg@von-poll.com)



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

CODE DU BIEN: 24110035 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24110035 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Une première impression

Dieses sanierungsbedürftige freistehende Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und schöner Feldrandlage von Kronberg im Taunus, nur wenige Gehminuten vom S-Bahnhof Kronberg, der weiterführenden Altkönigschule und der Montessori-Grundschule entfernt. Bereits jetzt bietet es eine Wohnfläche im Erdgeschoss von ca. 128m<sup>2</sup> mit einem großen Wohn-Essbereich, Küche, 2 Schlafzimmern, Badezimmer und Gäste-WC. Aufgrund der guten Substanz und dem zeitgemäßen Grundriss im Erdgeschoss eignet es sich hervorragend für eine umfassende Sanierung mit Ausbau des Dachgeschosses oder sogar Aufstockung um ein weiteres Geschoss. Der geltende Bebauungsplan Lindenstruth-Dreieck weist dafür eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 aus mit 2 möglichen Vollgeschossen. Der Garten hat die begehrte Südausrichtung und bietet den ganzen Tag viel Sonne. Das Haus ist zudem voll unterkellert und hat eine Garage mit davorliegendem Stellplatz. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

CODE DU BIEN: 24110035 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Détails des commodités

- Bevorzugte, ruhige Feldrandlage
- Garten mit Südausrichtung
- Großer Wohn-Essbereich
- Große Küche
- Dachausbau/-aufstockung möglich
- Garage plus Außenstellplatz
- Voll unterkellert

CODE DU BIEN: 24110035 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Tout sur l'emplacement

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 in kurzer Zeit nahezu jedes Ziel im Rhein-Main-Gebiet, ebenso ist der Frankfurter Flughafen in ca. 30 Min. zu erreichen.

CODE DU BIEN: 24110035 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 238.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist G. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

CODE DU BIEN: 24110035 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sascha Brombois

---

Friedrich-Ebert-Straße 8 Kronberg dans le 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)