

Kronberg im Taunus – Schönberg

Erweiterungsfähiges Haus in schöner und ruhiger Feldrandlage

????????? ??????????: 24110035



www.von-poll.com

???? ??????: 785.000 EUR • ??????????: ca. 128 m² • ?????????: 3 • ?????? ????: 556 m²

??????? ???????: 24110035 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24110035 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24110035	????? ???????	785.000 EUR
????????????	ca. 128 m ²	??????	????????????
????????	3	????????????????	????????????????
???????????? ???	2	????????????	Käuferprovision
????????			beträgt 3,57 % (inkl.
????????	1		MwSt.) des
????? ?????????????	1977		beurkundeten
????? ?????????????	1 x ?????????????	????????	Kaufpreises
	????? ?????????????,	????????????	
	1 x ???????	????????????????????	ca. 127 m ²
		??????	
		??????	????????, WC
			????????????

???????? ??????????: 24110035 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	?????	????????? ??????? ????????????	238.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	12.11.2034	???????????? ????????????? ????????????	G
????? ???????????	?????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1977

???????? ??????????: 24110035 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24110035 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24110035 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

?? ????????



???????? ??????????: 24110035 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24110035 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

?? ?????????

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

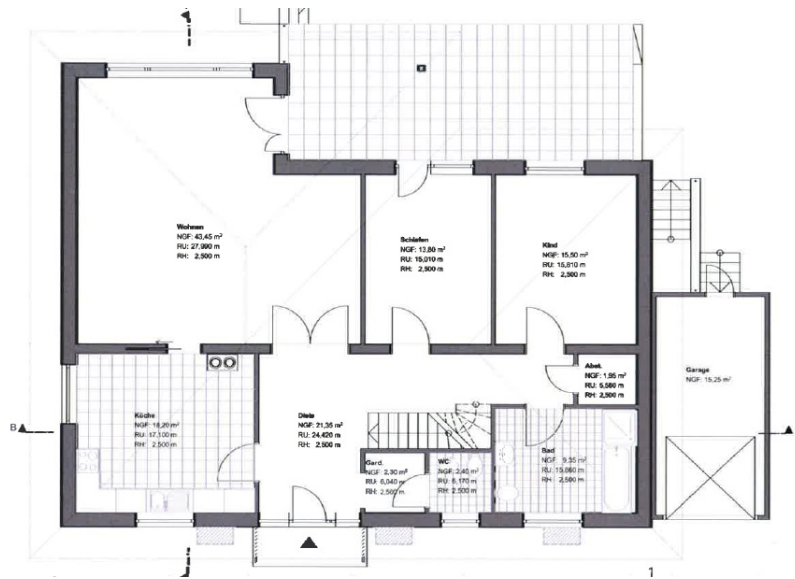
Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | kronberg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD®

www.von-poll.com/kronberg

???????? ??????????: 24110035 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

???????? ??????????: 24110035 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

??? ?????? ???????????

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. 128m² 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.

???????? ??????????: 24110035 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

????????????????? ??? ??????????

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

??????? ???????: 24110035 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ???????: 24110035 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 238.70 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 24110035 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Sascha Brombois

Friedrich-Ebert-Straße 8 Kronberg ??? Taunus
E-Mail: kronberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com