

Kronberg

Exklusive Villa mit Gästehaus und Pool auf einem einmaligen Grundstück

????????? ??????????: 24110015



www.von-poll.com

???? ??????: 4.600.000 EUR • ??????????: ca. 431,5 m² • ?????????: 7 • ?????? ????: 10.688 m²

???????? ??????????: 24110015 - 61476 Kronberg

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

???????? ??????????: 24110015 - 61476 Kronberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24110015	????? ???????	4.600.000 EUR
????????????	ca. 431,5 m ²	??????	?????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	7		
??????????	3		
????? ?????????????	1967	????????? ??????????????	?????????
?????? ??????????????	2 x ????????????? ?????? ??????????????, 8 x ????????	???????????????????? ??????	ca. 255 m ²
		????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????

???????? ??????????: 24110015 - 61476 Kronberg

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	?????????????	????????? ????????	95.80 kWh/m ² a
???????????????	23.06.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	C
????????? ????		?????????????????	
????? ??????????????	???????	?????????????	

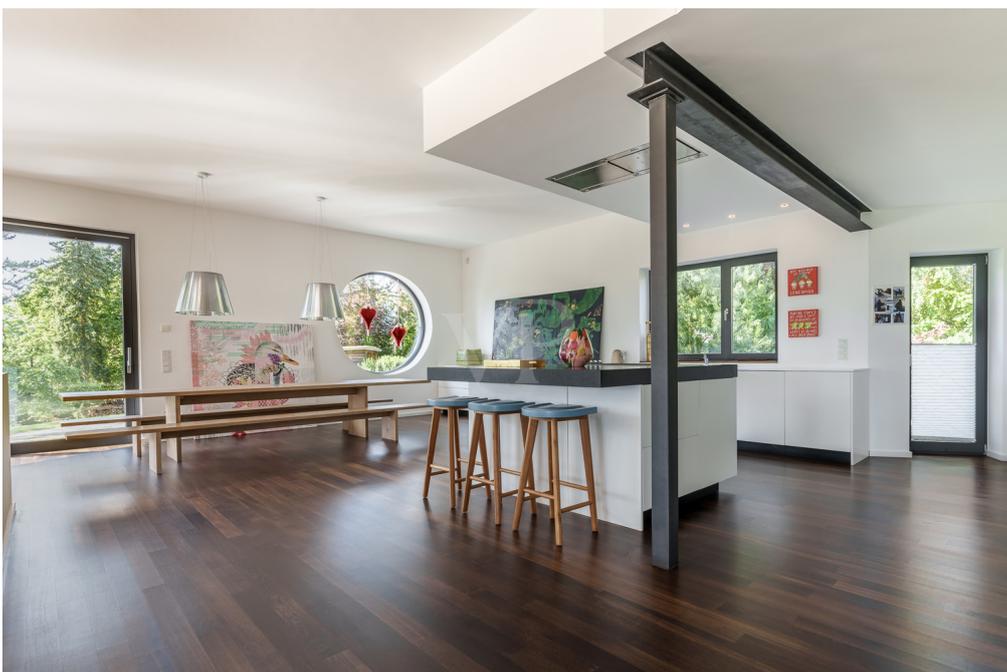
???????? ??????????: 24110015 - 61476 Kronberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24110015 - 61476 Kronberg

?? ????????



???????? ??????????: 24110015 - 61476 Kronberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24110015 - 61476 Kronberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24110015 - 61476 Kronberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24110015 - 61476 Kronberg

?? ?????????



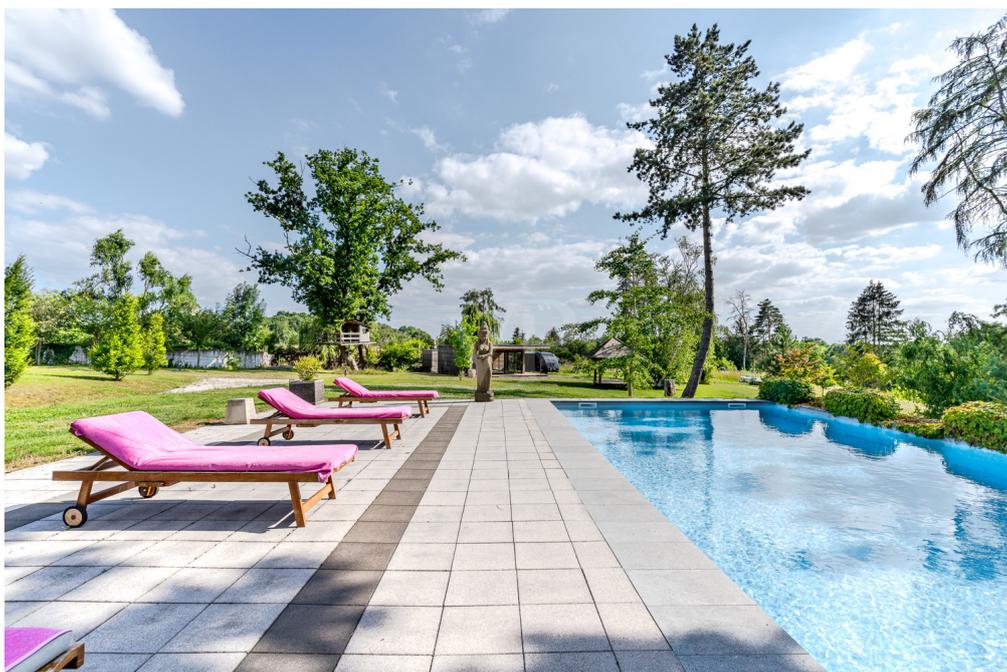
???????? ??????????: 24110015 - 61476 Kronberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24110015 - 61476 Kronberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24110015 - 61476 Kronberg

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

???????? ??????????: 24110015 - 61476 Kronberg

?? ?????????

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

???????? ??????????: 24110015 - 61476 Kronberg

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

Diese im Jahr 2013 kernsanierte Villa besticht nicht nur durch ihre hochwertige Ausstattung, sondern vor allem durch ihre privilegierte Lage in einer ruhigen und dennoch sehr gut angebundenen Gegend auf einem einmaligen Parkgrundstück. Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer und mehrere Terrassen, die einen herrlichen Blick auf die Kronberger und Falkensteiner Burg bieten. Die Ausstattungsqualität ist luxuriös und lässt keine Wünsche offen. Die Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme im gesamten Haus, während die Dreifachverglasung für optimale Energieeffizienz sorgt. Im Jahr 2024 wurden weitere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter die Dacherneuerung inklusive neuer und verbesserter Dämmung, die Fassade wurde neu angelegt, Raffstores wurden installiert und die überhohen Innentüren wurden erneuert. Die exklusive Küche ist mit Gaggenau und Miele Elektrogeräten ausgestattet. Die hochwertigen Bäder laden zum Entspannen und Verweilen ein. Einzigartig ist die mit dem Haus verbundene Tiefgarage mit Fußbodenheizung und 6 PKW Stellplätzen. Für den Alltag steht eine weitere Doppelgarage und PKW-Außenstellplätze zur Verfügung. Diese Villa bietet ein einmaliges Wohngefühl. Lassen Sie sich von dieser erstklassigen Immobilie begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

???????? ??????????: 24110015 - 61476 Kronberg

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

- Parkett
- Fußbodenheizung
- Raffstore
- Einbauschränke in der Garderobe
- Einbauregal im Wohnzimmer
- Einbauschränke in der Ankleide
- indirektes Beleuchtungssystem im Wohnzimmer
- Alarmanlage
- Dreifachverglasung
- hochwertige Küche mit Gaggenau Elektrogeräten
- exklusive Bäder
- Pelletheizung mit Solarthermie
- Pool
- Gästehaus
- Tiefgarage mit Fußbodenheizung
- Doppelgarage mit elektrischen Toren

???????? ??????????: 24110015 - 61476 Kronberg

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

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 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.

??????? ????????: 24110015 - 61476 Kronberg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 95.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

???????? ??????????: 24110015 - 61476 Kronberg

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

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

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