

Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

# Großzügige 4-Zimmerwohnung in ruhiger und zentraler Lage

**CODICE OGGETTO: 24110028**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 710.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

CODICE OGGETTO: 24110028 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24110028 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24110028
Superficie netta	ca. 160 m <sup>2</sup>
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	710.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 11 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

**CODICE OGGETTO: 24110028 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	210.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.08.2030	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

CODICE OGGETTO: 24110028 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24110028 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24110028 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24110028 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24110028 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24110028 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

## La proprietà

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**

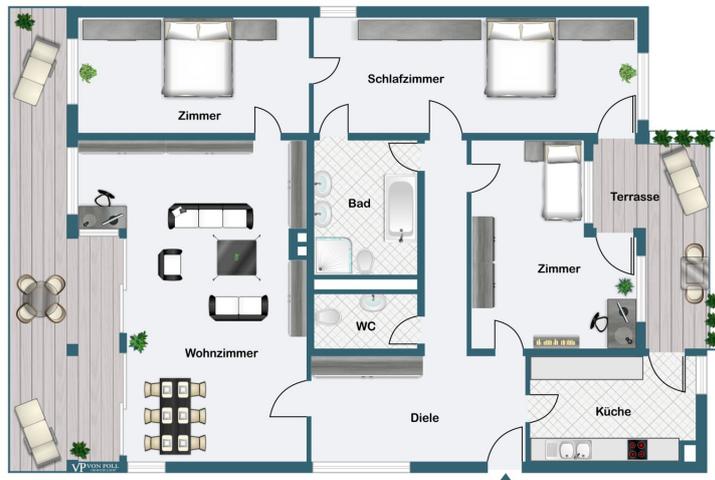
Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | [kronberg@von-poll.com](mailto:kronberg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

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

CODICE OGGETTO: 24110028 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24110028 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus**

## Una prima impressione

Diese komfortable und geräumige Wohnung befindet sich in schöner und ruhiger Lage, am Viktoriapark, fußläufig zur historischen Altstadt von Kronberg mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants sowie zur S-Bahn. 4 Räume, eine separate Küche sowie Badezimmer und Gästetoilette verteilen sich im Erdgeschoss auf rund 160m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ein Balkon und eine große Terrasse gehören ebenfalls zur Wohnung. Durch das Entree gelangt man zu dem sehr geräumigen und hellen Wohnraum von dem aus man über große Schiebeelemente Zugang zur großen, rückwärtig gelegenen Terrasse hat. Desweiteren stehen 3 schöne, helle Zimmer zur Verfügung, die als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro-Gästezimmer oder separates Esszimmer genutzt werden können. Die Wohnung präsentiert sich in neu renoviertem Zustand (Bäder, Wände und Parkettböden). Diverse Einbauten sowie eine voll ausgestattete, gepflegte Einbauküche runden das überzeugende Angebot ab. Zur Wohnung gehören 2 Tiefgaragenstellplätze sowie ein Kellerraum. Das aktuell sehr hohe Hausgeld resultiert aus den Energiekosten des Jahres 2023 sowie einer vergleichsweise hohen Instandhaltungsrücklage. Lassen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin von diesem tollen Immobilienangebot überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

CODICE OGGETTO: 24110028 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

## Dettagli dei servizi

- Gefragte Lage in Kronberg
- Großer und heller Wohnbereich
- Terrasse plus Balkon
- Neues Echtholzparkett
- Neues Bad und Gäste-WC
- Einbauküche
- 2 Tiefgaragenstellplätze
- Kellerraum

**CODICE OGGETTO: 24110028 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24110028 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.8.2030. Endenergieverbrauch beträgt 210.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. 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.

CODICE OGGETTO: 24110028 - 61476 Kronberg im Taunus – Kronberg im Taunus

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sascha Brombois

---

Friedrich-Ebert-Straße 8 Kronberg nel 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)