

Kronberg im Taunus

# Saniierter Bungalow in herrlicher Lage

**CODICE OGGETTO: 25110007**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 965.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 173 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 417 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25110007 - 61476 Kronberg im Taunus

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

**CODICE OGGETTO: 25110007 - 61476 Kronberg im Taunus**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25110007	Prezzo d'acquisto	965.000 EUR
Superficie netta	ca. 173 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 56 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1978	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25110007 - 61476 Kronberg im Taunus

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	136.90 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.10.2033	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

CODICE OGGETTO: 25110007 - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25110007 - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25110007 - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25110007 - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25110007 - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

**CODICE OGGETTO: 25110007 - 61476 Kronberg im Taunus**

## Una prima impressione

Dieser im Jahr 2010 sanierte Bungalow besticht durch seine großen und hellen Wohn-Essbereich mit offener Küche. Die Immobilie zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung aus und eignet sich hervorragend für Familien oder Paare, die auf der Suche nach einem komfortablen Zuhause sind. Der Bungalow umfasst insgesamt fünf Zimmer, die flexibel genutzt werden können. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in den geräumigen Flur. Das helle Wohnzimmer ist mit großen Fenstern ausgestattet, die für eine angenehme Lichtatmosphäre sorgen und einen schönen Blick in den Garten eröffnen. Bei der Sanierung im Jahr 2010 wurden folgenden Arbeiten durchgeführt. -Dämmung der Fassade -Erneuerung der Elektroinstallation -Erneuerung der Sanitärinstallation -Erneuerung sämtlicher Fenster in Fenster mit 3-fach Verglasung - Erneuerung der elektrischen Rollläden -Erneuerung der Haustür -Einbau von zwei modernen Bädern mit hochwertigem Feinsteinzeug -Erneuerung des Gäste WC -Einbau der Fußbodenheizung in beide Etagen -Einbau von hochwertigen Eiche Dielen -Einbau einer modernen Einbauküche -Einbau einer neuen Heizung -Erneuerung der Markise - Erneuerung der Terrasse (2019) Ein weiteres Highlight ist der angrenzende – nach Südwesten ausgerichtete - Garten, der ausreichend Raum für Freizeitaktivitäten im Freien bietet. Hier finden Sie eine Terrasse, die ideal für Grillabende oder das Entspannen an sonnigen Tagen ist. Eine Sauna - mit neuem Saunaofen - und ein sehr großzügiger Kellerbereich machen das Haus zusätzlich attraktiv. Ein Einzelgarage gehört selbstverständlich auch zu diese seltenen Angebot. Zusammenfassend präsentiert sich dieser Bungalow als ein gepflegtes Zuhause, das mit gut durchdachten Details und einer modernen Ausstattung überzeugt. Die bereits durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2010 sorgen dafür, dass Sie direkt einziehen und sich wohlfühlen können, ohne zusätzliche Renovierungsarbeiten planen zu müssen. Aktuell ist das Haus für 2.600 EUR (Kaltmiete) vermietet. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie.

**CODICE OGGETTO: 25110007 - 61476 Kronberg im Taunus**

## Dettagli dei servizi

- Fußbodenheizung
- Dielenböden
- Einbauküche
- elektrische Rollläden
- 3-fach Verglasung
- Sauna
- Garage
- Feinsteinzeug

**CODICE OGGETTO: 25110007 - 61476 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 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: 25110007 - 61476 Kronberg im Taunus**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 136.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist E. **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: 25110007 - 61476 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)