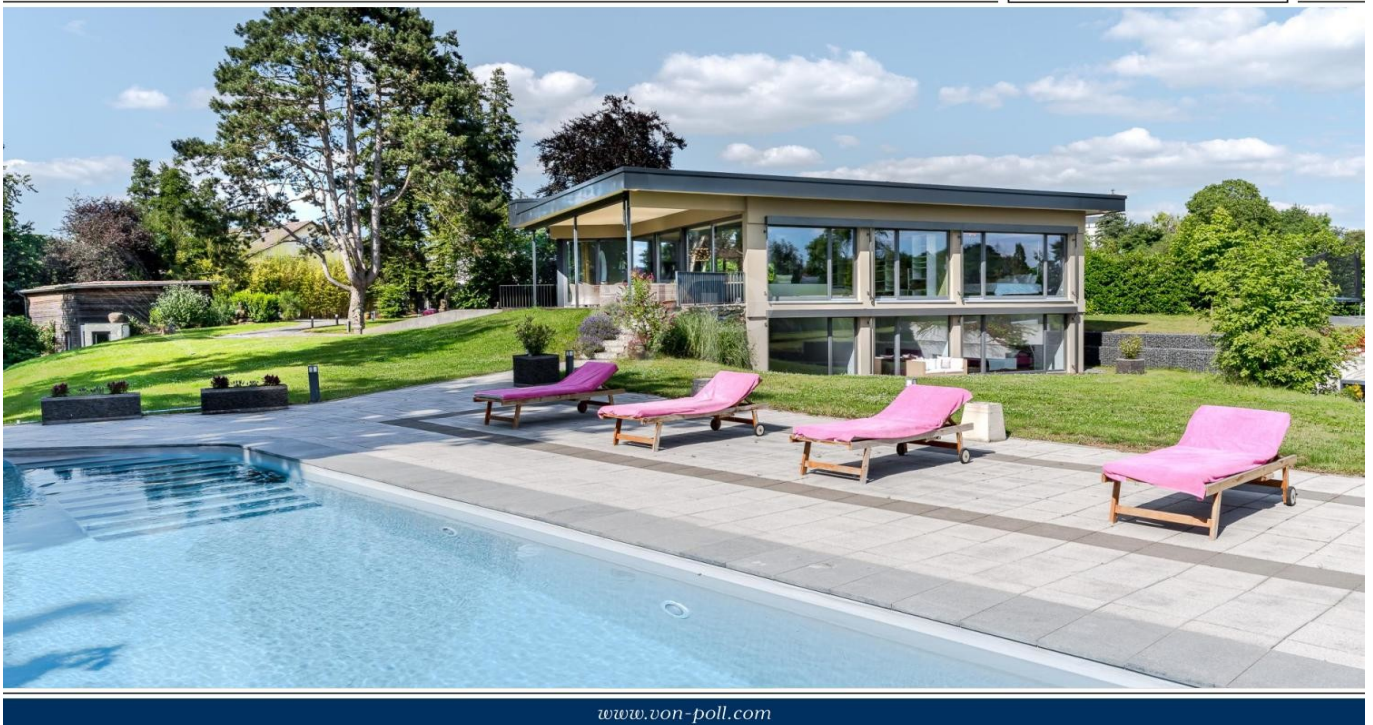


Kronberg

# Exklusive Villa mit Gästehaus und Pool auf einem einmaligen Grundstück

CODICE OGGETTO: 24110015a



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

PREZZO D'ACQUISTO: 4.600.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 431,5 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 10.688 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24110015a - 61476 Kronberg**

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

CODICE OGGETTO: 24110015a - 61476 Kronberg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24110015a	Prezzo d'acquisto	4.600.000 EUR
Superficie netta	ca. 431,5 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Superficie lorda	ca. 255 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1967	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Giardino / uso comune
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 8 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24110015a - 61476 Kronberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Pellet	Consumo energetico	95.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	23.06.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Pellet		

CODICE OGGETTO: 24110015a - 61476 Kronberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24110015a - 61476 Kronberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24110015a - 61476 Kronberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24110015a - 61476 Kronberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24110015a - 61476 Kronberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24110015a - 61476 Kronberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24110015a - 61476 Kronberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24110015a - 61476 Kronberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24110015a - 61476 Kronberg

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

CODICE OGGETTO: 24110015a - 61476 Kronberg

## 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)



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

**CODICE OGGETTO: 24110015a - 61476 Kronberg**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24110015a - 61476 Kronberg**

## Dettagli dei servizi

- 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



**CODICE OGGETTO: 24110015a - 61476 Kronberg**

## 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.

**CODICE OGGETTO: 24110015a - 61476 Kronberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 95.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 24110015a - 61476 Kronberg**

## 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)