

Kronberg im Taunus – Schönberg

# Erbpacht: Großzügiges Einfamilienhaus auf sonnigem Grundstück in 1A-Lage

Objektnummer: 25110019



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

KAUFPREIS: 998.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 253 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 776 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25110019 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25110019 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25110019                               |
| Wohnfläche   | ca. 253 m²                             |
| Zimmer       | 8                                      |
| Schlafzimmer | 5                                      |
| Badezimmer   | 3                                      |
| Baujahr      | 1974                                   |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 998.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2025                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 103 m²                                                                |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                   |

Objektnummer: 25110019 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 211.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 08.07.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1974           |



Objektnummer: 25110019 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25110019 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25110019 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25110019 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25110019 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25110019 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25110019 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25110019 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25110019 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25110019 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Die Immobilie



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)

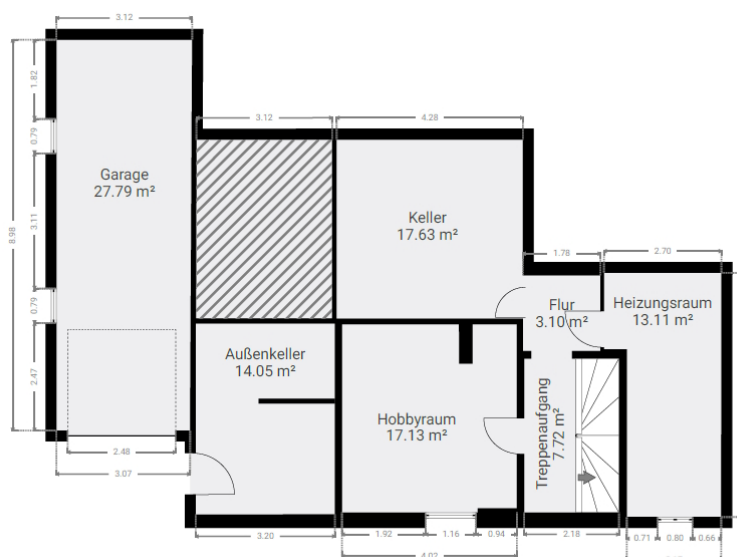
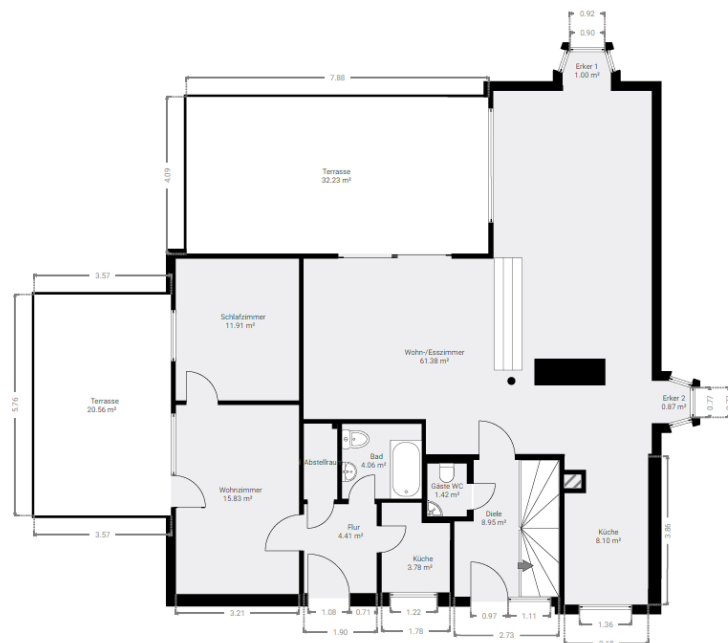
*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



Objektnummer: 25110019 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Grundrisse





**Objektnummer: 25110019 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg**

## Ein erster Eindruck

In einer der besten und begehrtesten Wohnlagen von Kronberg im Taunus, liegt dieses großzügige Einfamilienhaus absolut ruhig in 2. Reihe.

Das Wohn- und Esszimmer ist mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet und gewährt dank der großen Fensterfronten einen einladenden Ausblick auf den gepflegten Garten, der sich mit seiner Südwest-Ausrichtung sonnenverwöhnt präsentiert. Die großzügige Sonnenterrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Zudem bieten zwei Balkone weitere Rückzugsorte im Freien.

Das großzügige Obergeschoss mit 4 Schlafzimmern, 2 Badezimmern und einem kleinen Arbeitszimmer bietet viel Platz und eignet sich damit hervorragend für Familien.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine Einliegerwohnung im Erdgeschoss, die über 2 Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie eine eigene Terrasse verfügt. Dieser Bereich eignet sich ideal zur Nutzung als separate Wohneinheit für Gäste, au pair oder zur Vermietung. Alternativ lässt sich der Bereich auch ganz oder teilweise in das Erdgeschoss des Hauses integrieren.

Eine Garage sowie ein Carport bieten ausreichend Stellfläche für Ihre Fahrzeuge und runden das Angebot ab. Die Immobilie ist nahezu perfekt an die Bedürfnisse moderner Familien angepasst und punktet nicht nur durch ihre Lage, sondern auch durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Bitte beachten Sie, dass sich das Haus auf einem Erbpachtgrundstück befindet. Der Erbpachtzins liegt zur Zeit bei € 3.720 im Jahr. Die Erbpacht läuft noch bis zum Jahr 2071. Die Einliegerwohnung ist aktuell vermietet. Die jährlich Mieteinnahmen liegen bei € 7.200 Kaltmiete.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Objektnummer: 25110019 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Ausstattung und Details

- Begehrte Lage in Kronberg
- Schön eingewachsener Garten mit Südwest-Ausrichtung
- Große Sonnenterrasse
- Parkettboden im Wohn- und Essbereich
- Einbauküche
- 4 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer
- 2 Balkone
- Einliegerwohnung im Erdgeschoss (2 Zimmer, Küche, Bad und Terrasse)
- Garage + Carport

**Objektnummer: 25110019 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg**

## Alles zum Standort

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 nahezu jedes Ziel im Rhein-Main-Gebiet. Ebenso ist der Frankfurter Flughafen in ca. 30 Min. zu erreichen.

Objektnummer: 25110019 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 211.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

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 Handelsregistrauszugs, 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.



Objektnummer: 25110019 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Brombois

---

Friedrich-Ebert-Straße 8, 61476 Kronberg

Tel.: +49 6173 - 70 28 82 0

E-Mail: [kronberg@von-poll.com](mailto:kronberg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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