

Kronberg im Taunus

Provisionsfrei: Energieeffizienz A+ Stadtvilla mit Blick und eingewachsenem Garten

Property ID: 25110010a



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 2.150.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 299 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 752 m²

Property ID: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

At a glance

Property ID	25110010a
Living Space	ca. 299 m²
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2013
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	2.150.000 EUR
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	24.03.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	27.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2013

Property ID: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

The property



Property ID: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

The property



Property ID: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

The property



Property ID: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

The property



Property ID: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

The property



Property ID: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

The property



Property ID: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

The property



Property ID: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

The property



Property ID: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

The property

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

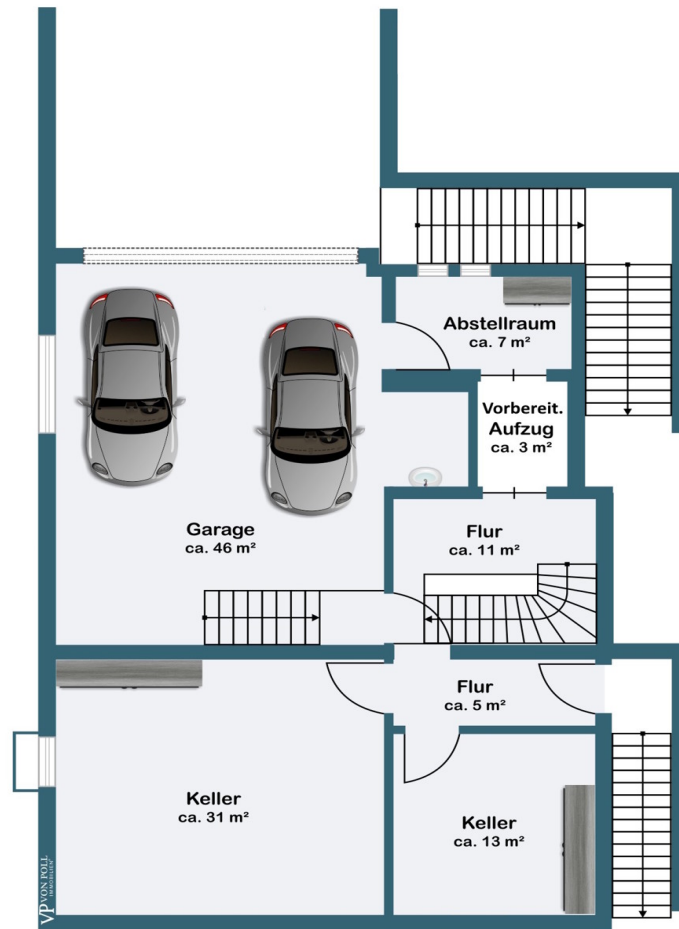
Property ID: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

A first impression

In absolut zentraler Lage von Kronberg im Taunus befindet sich auf einem ca. 752 m² großen Grundstück diese großzügige und moderne Stadtvilla. Die Villa wurde 2013 mit vorausschauender Technik und Ausstattung erbaut und präsentiert sich heute im zeitgemäßen Zustand mit Energieeffizienzklasse A+.

Auf rund 300 m² Wohnfläche bietet sie viel Raum und Komfort für unterschiedlichste Wohnansprüche. Aktuell stehen bereits 5 Zimmer und 2 Badezimmern zur Verfügung. Im Dachgeschoss befindet sich ein weiterer ca. 46m² großer Raum, der zusätzliches Ausbaupotenzial für ein großes Kinderzimmer mit Bad En-Suite oder ein geräumiges, vielseitig nutzbares Dachstudio bietet.

Die Villa wartet dabei mit vielen Highlights auf, die auch anspruchsvolle Kunden begeistern können. Besonders hervorzuheben sind die eindrucksvolle, mehr als 38m² große Dachterrasse mit Fernblick auf den Altkönig sowie der wunderschön angelegte, eingewachsene Garten, der trotz der zentralen Lage viel Ruhe bietet und zu erholsamen Stunden im Freien einlädt. Für die optimale Nutzung der Dachterrasse gibt es eine Wasserzapfstelle und eine whirlpoolgeeignete Steckdose.

Im Innenbereich der Villa wartet der große Wohn- und Essbereich, der mit über 60 m² ein offenes und luftiges Raumgefühl vermittelt und die Möglichkeit für gesellige Abende mit Familie und Freunden schafft.

Auch die technische Ausstattung weiß zu überzeugen: eine Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme in der gesamten Immobilie. Ergänzt wird diese durch eine Viessmann-Heizungsanlage mit Gastherme, die bequem per W-Lan steuerbar ist.

Dreifachverglasung bietet hohe Energieeffizienz, die den Wohnkomfort weiter erhöht. Für zusätzliche Sicherheit ist eine Alarmanlage mit Funkrauchmeldern integriert, die direkt mit einem Wachdienst verknüpft ist. Im Hauptschlafzimmer garantiert eine Klimaanlage stets die richtige Temperatur, während die beheizbare Einfahrt auch in den kälteren Monaten jederzeit gut befahrbar bleibt.

Ergänzt wird dieses besondere Angebot durch die große Doppelgarage direkt im Haus sowie einen bereits vorhandenen Aufzugsschacht, der von der Garage bis in das 1. Obergeschoss führt und zusammen mit den extrabreiten, rollstuhlgerechten Türen eine weitgehend barrierefreie Nutzbarkeit des Hauses gewährleistet. Eine Zisterne zur Wassergewinnung sowie eine Solaranlage für die Warmwasserversorgung runden das nachhaltige Konzept der Immobilie ab.

Für detaillierte Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Property ID: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

Details of amenities

- Modernes, energieeffizientes Haus Baujahr 2013
- Fußbodenheizung
- 3-fach Verglasung
- Zahlreiche bodentiefe Fenster
- Über 60m² großer Wohn-/Essbereich
- Große Einbauküche
- Großer ausbaufähiger Raum im Dachgeschoss (ca. 46 qm)
- Alarmanlage mit Funkrauchmeldern und Aufschaltung zu Wachdienst
- Klimaanlage im Schlafzimmer
- Beheizbare Einfahrt (Heizschleifen gegen Schnee und Eis)
- Per W-Lan steuerbare Viessmann-Heizungsanlage (Gastherme)
- Solaranlage zur Warmwassererzeugung
- Große Dachterrasse mit Blick auf den Altkönig
- Aufzugsschacht von Garage bis in das 1. Obergeschoss
- Doppelgarage
- Zisterne

Property ID: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

All about the location

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.

Property ID: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.3.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 27.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Property ID: 25110010a - 61476 Kronberg im Taunus

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sascha Brombois

Friedrich-Ebert-Straße 8, 61476 Kronberg

Tel.: +49 6173 - 70 28 82 0

E-Mail: kronberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com