

Kronberg im Taunus – Schönberg

## 2-Familienhaus auf exklusivem Grundstück in Toplage mit weiterem Baufenster

*CODICE OGGETTO: 24110017a*



*www.von-poll.com*

**PREZZO D'ACQUISTO: 3.600.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 310 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.552 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24110017a - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg**

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

**CODICE OGGETTO: 24110017a - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24110017a
Superficie netta	ca. 310 m <sup>2</sup>
Vani	9
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1937
Garage/Posto auto	6 x superficie libera, 4 x Garage

Prezzo d'acquisto	3.600.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24110017a - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	300.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	05.05.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1937

CODICE OGGETTO: 24110017a - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24110017a - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24110017a - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24110017a - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24110017a - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24110017a - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## La proprietà



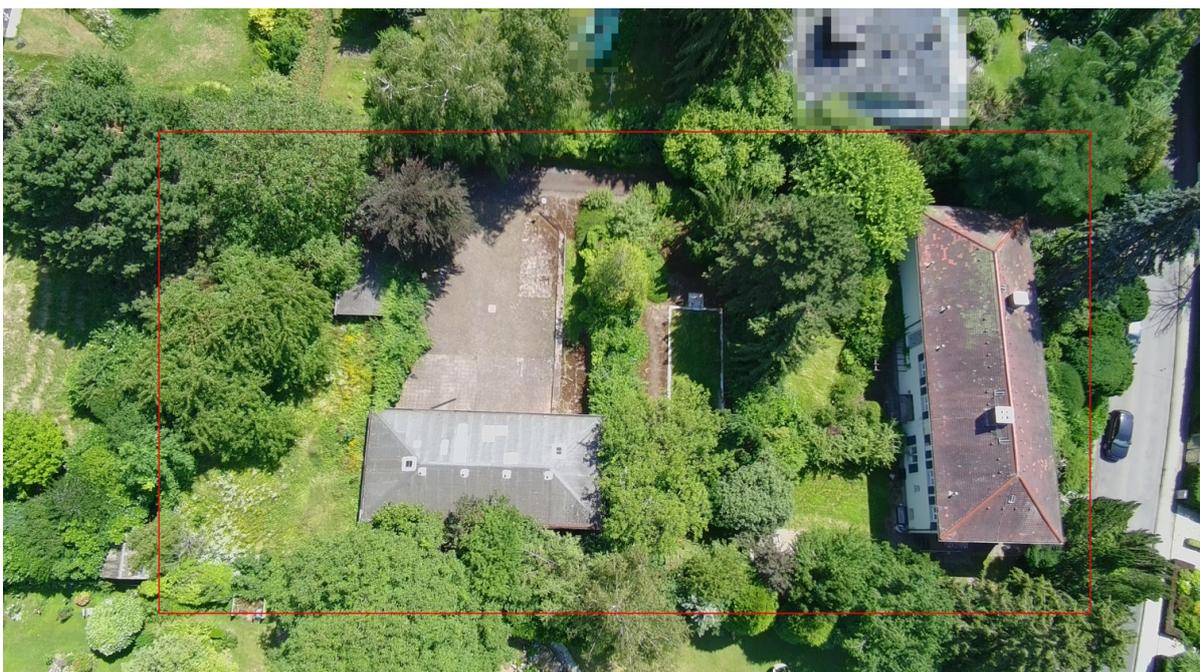
CODICE OGGETTO: 24110017a - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24110017a - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24110017a - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## 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: 24110017a - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg**

## Una prima impressione

In absoluter Top-Lage von Kronberg im Taunus befindet sich dieses großzügige 2-Familienhaus auf einem weitläufigen, eingewachsenen Grundstück. Die Umgebung ist durch herrschaftliche Villen auf parkähnlichen Grundstücken geprägt und bietet ein exklusives Ambiente.

Das Haus wurde 1937 als Doppelhaus errichtet und 1968 durch einen Anbau erweitert. Die kleinere Haushälfte mit 5 Zimmern und ca. 110m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde bis zuletzt vermietet und präsentiert sich in einem gepflegten, gut bewohnbaren Zustand mit einem wesentlich besseren Energiewert als der unsanierte, größere Hausteil. Dieser bietet mit weiteren 6 Zimmern auf ca. 200m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz, auch für Familien.

Auf dem oberen Grundstücksteil befindet sich ein zweites Baufenster auf dem sich aktuell ein Garagengebäude mit Stellplätzen befindet.

Das Grundstück mit einer Größe von 2.552 m<sup>2</sup>, einer Grundflächenzahl von 0,2 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,3 eignet sich natürlich auch hervorragend für eine komplette, großzügige Neubebauung. Das Grundstück ist rund 34m breit und 75m lang und besitzt zwei Baufenster.

Lassen Sie sich von diesem einmaligen Angebot begeistern und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**CODICE OGGETTO: 24110017a - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg**

## Dettagli dei servizi

- Großzügiges, eingewachsenes Grundstück
- 1A-Lage in Kronberg
- Großzügig bebaubar
- 2 Baufenster
- Altbestand vorhanden

**CODICE OGGETTO: 24110017a - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg**

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

**CODICE OGGETTO: 24110017a - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.5.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 300.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24110017a - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg**

## Partner di contatto

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

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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