

Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

# Reihenendhaus in sonniger Feldrandlage mit Blick und Modernisierungsbedarf

**CODICE OGGETTO: 25110009**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 106 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 376 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25110009 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

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

CODICE OGGETTO: 25110009 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25110009
Superficie netta	ca. 106 m <sup>2</sup>
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1963
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	450.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	1973
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

**CODICE OGGETTO: 25110009 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	211.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.03.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1963

CODICE OGGETTO: 25110009 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25110009 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25110009 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25110009 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25110009 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25110009 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

## 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

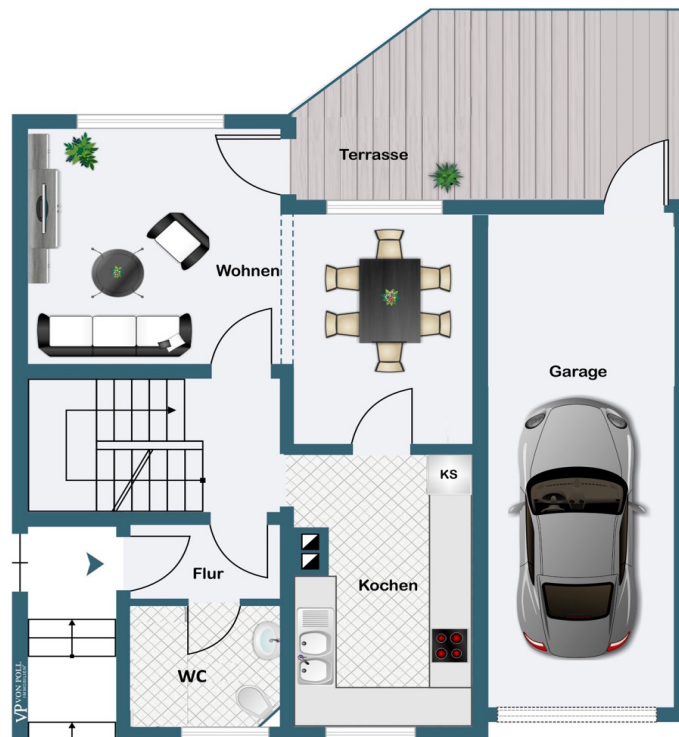
Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | [kronberg@von-poll.com](mailto:kronberg@von-poll.com)

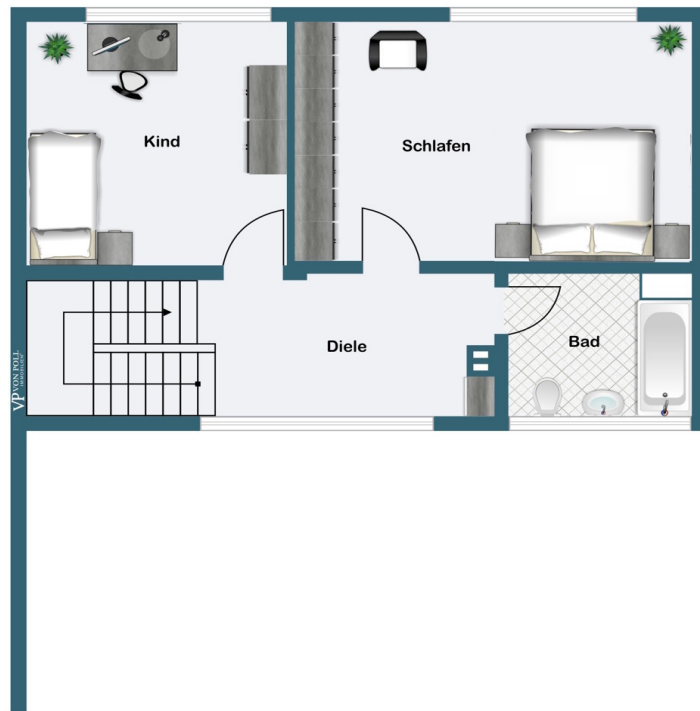
*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

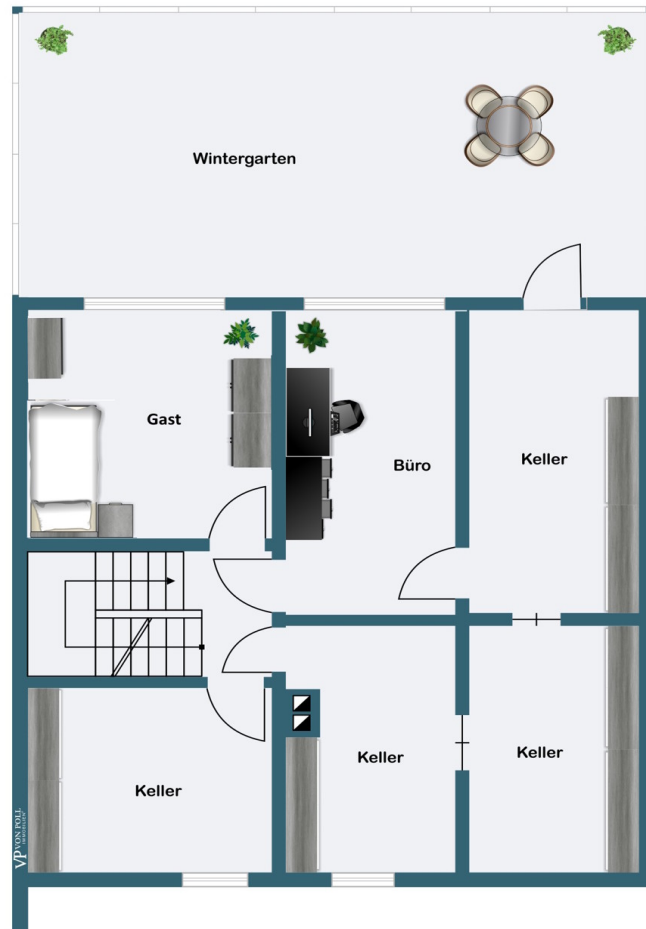
[www.von-poll.com/kronberg](http://www.von-poll.com/kronberg)

CODICE OGGETTO: 25110009 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25110009 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt**

## Una prima impressione

In schöner Feldrandlage von Kronberg-Oberhöchstadt befindet sich diese modernisierungsbedürftige Immobilie, nur wenige Gehminuten vom Ortskern entfernt. Das Haus wurde 1963 als Anbau an ein bestehendes Doppelhaus errichtet und 1972 um ein Dachgeschoss erweitert. In den 90er Jahren wurde noch ein Wintergarten an das Gartengeschoss angebaut. Mit ca. 106m<sup>2</sup> Wohnfläche, zwei Schlafzimmern und Tageslichtbad im Obergeschoss sowie einem weiteren Zimmer nebst Büro im Gartengeschoss bietet es Platz für Singles, Paare oder eine kleine Familie. Der Garten mit Westausrichtung bietet den ganzen Tag über viel Sonne bis in die Abendstunden, grenzt an Felder und Wiesen und bietet einen unverbaubaren Blick ins Grüne. Eine Garage plus Stellplatz rundet das Angebot ab. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**CODICE OGGETTO: 25110009 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt**

## Dettagli dei servizi

- Altbau von 1963
- Dachausbau 1972
- Wohn- und Essbereich mit Echtholzparkett
- Garten mit schöner Westausrichtung
- 3 Schlafzimmer
- Tageslichtbad
- Garage plus Stellplatz
- Großer Wintergarten
- Viel Nutzfläche (4 Kellerräume)

**CODICE OGGETTO: 25110009 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt**

## 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: 25110009 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 211.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. 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 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: 25110009 - 61476 Kronberg im Taunus – Oberhöchstadt

## 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)