

Kronberg im Taunus – Schönberg

# Potenzial zum Träumen - Geräumiges Einfamilienhaus wartet auf neue Gestaltungsideen in gesuchter Lage Kronberg-Schönberg

Objektnummer: 24110012



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

KAUFPREIS: 980.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 163 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 720 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

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

Objektnummer: 24110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24110012
Wohnfläche	ca. 163 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1971
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	980.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	231.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.04.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Die Immobilie



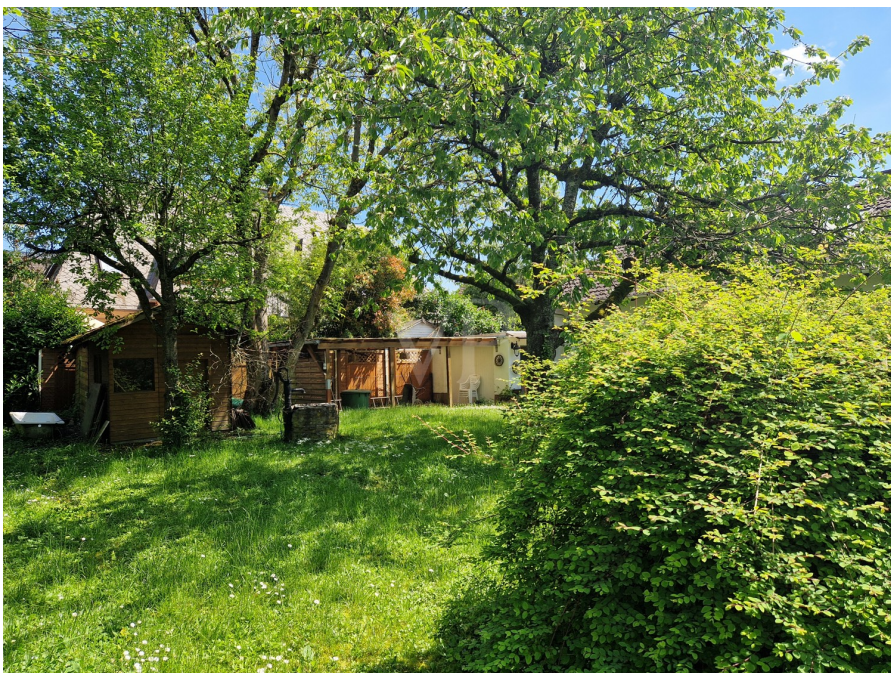
Objektnummer: 24110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Die Immobilie



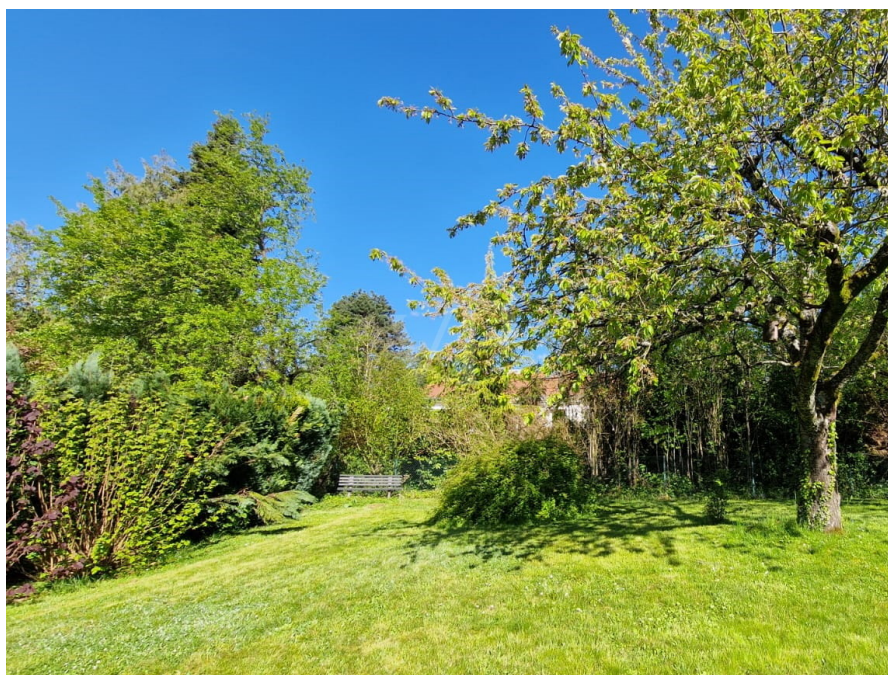
Objektnummer: 24110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24110012 - 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**

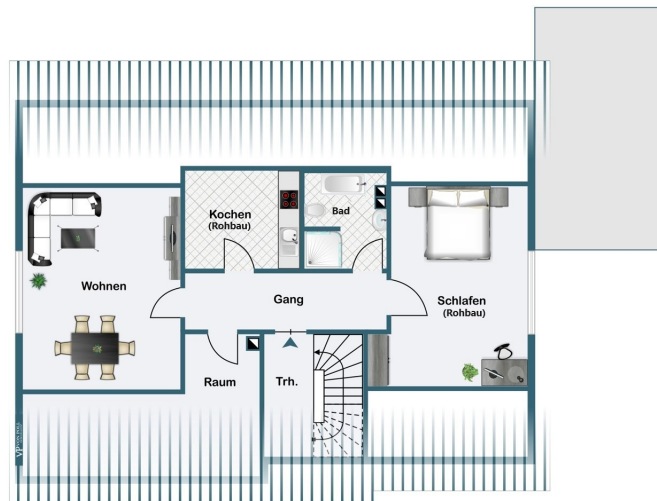
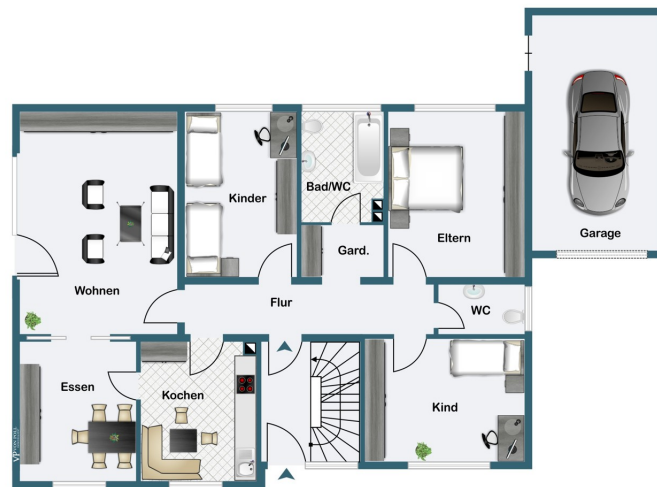
Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | [kronberg@von-poll.com](mailto:kronberg@von-poll.com)

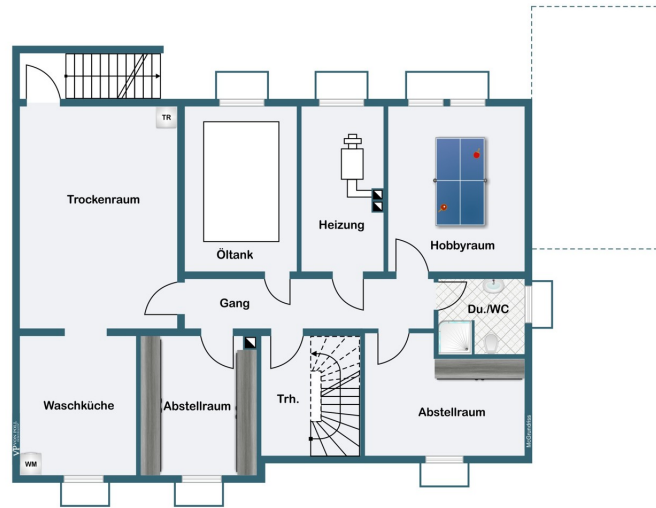


[www.von-poll.com/kronberg](http://www.von-poll.com/kronberg)

Objektnummer: 24110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause. In einer ruhigen Anliegerstraße von Kronberg-Schönberg befindet sich dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1971. Mit einer Wohnfläche von ca. 163m<sup>2</sup>, darunter 4 Schlafzimmer sowie 2 Bäder, bietet das Haus ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der durchdachte Grundriss im Erdgeschoss bietet neben einer geräumigen Wohnküche, einem separaten Esszimmer mit anschließenden Wohnbereich, 3 Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad. Das zum Teil ausgebaute Dachgeschoss verfügt bereits über ein wohnlich ausgebautes Dachstudio und ein Wannen-Duschbad. Ein weiteres großzügiges Zimmer sowie eine Küche sind zum Ausbau vorbereitet. Das Kellergeschoss bietet neben den üblichen Versorgungsräumen wie Heizkeller, Waschküche, Öltanklager, diverse Abstellräume sowie einen Hobbyraum zur vielfältigen Nutzung. Der Zustand der Immobilie ist renovierungsbedürftig, bietet jedoch großes Potential, um Ihren individuellen Wohntraum zu verwirklichen. Denkbar wäre eine Erweiterung der vorhandenen Wohnfläche durch Dachgauben oder auch ein Neubau. Mit einer GRZ von 0,30 und einer GFZ von 0,60 kann hier ein Haus mit über 400m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen. Der idyllische Garten mit alten Kirsch- und Walnussbäumen bietet den idealen Rückzugsort nach einem stressigen Arbeitstag. Eine Garage und 2 Außenstellplätze gehören ebenfalls zum Angebot. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Ausstattung und Details

- 2-fach verglaste Holzfenster
- elektrische Rollläden
- 2 Bäder
- Gäste-WC
- uneinsehbare Terrasse vor dem Wohnbereich
- Ausbaupotential im Dachgeschoss
- idyllischer Garten mit altem Baumbestand
- großzügiger Kellerbereich
- Einzelgarage
- 2 Stellplätze

Objektnummer: 24110012 - 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: 24110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 231.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. 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.

Objektnummer: 24110012 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Brombois

---

Friedrich-Ebert-Straße 8 Kronberg im 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)