

Kronberg im Taunus

# Sanierter Bungalow in herrlicher Lage

Objektnummer: 25110007



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

KAUFPREIS: 965.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 417 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25110007 - 61476 Kronberg im Taunus

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

Objektnummer: 25110007 - 61476 Kronberg im Taunus

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25110007   |
| Wohnfläche   | ca. 173 m² |
| Zimmer       | 5          |
| Schlafzimmer | 4          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1978       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 965.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Bungalow                                                                  |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | saniert                                                                   |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 56 m²                                                                 |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Sauna                                                 |

Objektnummer: 25110007 - 61476 Kronberg im Taunus

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 136.90 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 16.10.2033      | Energie-Effizienzklasse     | E                 |
| Befeuernng                 | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1978              |

Objektnummer: 25110007 - 61476 Kronberg im Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25110007 - 61476 Kronberg im Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25110007 - 61476 Kronberg im Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25110007 - 61476 Kronberg im Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25110007 - 61476 Kronberg im Taunus

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Objektnummer: 25110007 - 61476 Kronberg im Taunus

## Ein erster Eindruck

Dieser im Jahr 2010 sanierte Bungalow besticht durch seine großen und hellen Wohn-Essbereich mit offener Küche. Die Immobilie zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung aus und eignet sich hervorragend für Familien oder Paare, die auf der Suche nach einem komfortablen Zuhause sind. Der Bungalow umfasst insgesamt fünf Zimmer, die flexibel genutzt werden können. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in den geräumigen Flur. Das helle Wohnzimmer ist mit großen Fenstern ausgestattet, die für eine angenehme Lichtatmosphäre sorgen und einen schönen Blick in den Garten eröffnen. Bei der Sanierung im Jahr 2010 wurden folgenden Arbeiten durchgeführt. -Dämmung der Fassade -Erneuerung der Elektroinstallation -Erneuerung der Sanitärinstallation -Erneuerung sämtlicher Fenster in Fenster mit 3-fach Verglasung - Erneuerung der elektrischen Rollläden -Erneuerung der Haustür -Einbau von zwei modernen Bädern mit hochwertigem Feinsteinzeug -Erneuerung des Gäste WC -Einbau der Fußbodenheizung in beide Etagen -Einbau von hochwertigen Eiche Dielen -Einbau einer modernen Einbauküche -Einbau einer neuen Heizung -Erneuerung der Markise - Erneuerung der Terrasse (2019) Ein weiteres Highlight ist der angrenzende – nach Südwesten ausgerichtete - Garten, der ausreichend Raum für Freizeitaktivitäten im Freien bietet. Hier finden Sie eine Terrasse, die ideal für Grillabende oder das Entspannen an sonnigen Tagen ist. Eine Sauna - mit neuem Saunaofen - und ein sehr großzügiger Kellerbereich machen das Haus zusätzlich attraktiv. Ein Einzelgarage gehört selbstverständlich auch zu diese seltenen Angebot. Zusammenfassend präsentiert sich dieser Bungalow als ein gepflegtes Zuhause, das mit gut durchdachten Details und einer modernen Ausstattung überzeugt. Die bereits durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2010 sorgen dafür, dass Sie direkt einziehen und sich wohlfühlen können, ohne zusätzliche Renovierungsarbeiten planen zu müssen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie.

Objektnummer: 25110007 - 61476 Kronberg im Taunus

## Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung
- Dielenböden
- Einbauküche
- elektrische Rollläden
- 3-fach Verglasung
- Sauna
- Garage
- Feinsteinzeug

Objektnummer: 25110007 - 61476 Kronberg im Taunus

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

Objektnummer: 25110007 - 61476 Kronberg im Taunus

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 136.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 25110007 - 61476 Kronberg im Taunus

## 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)