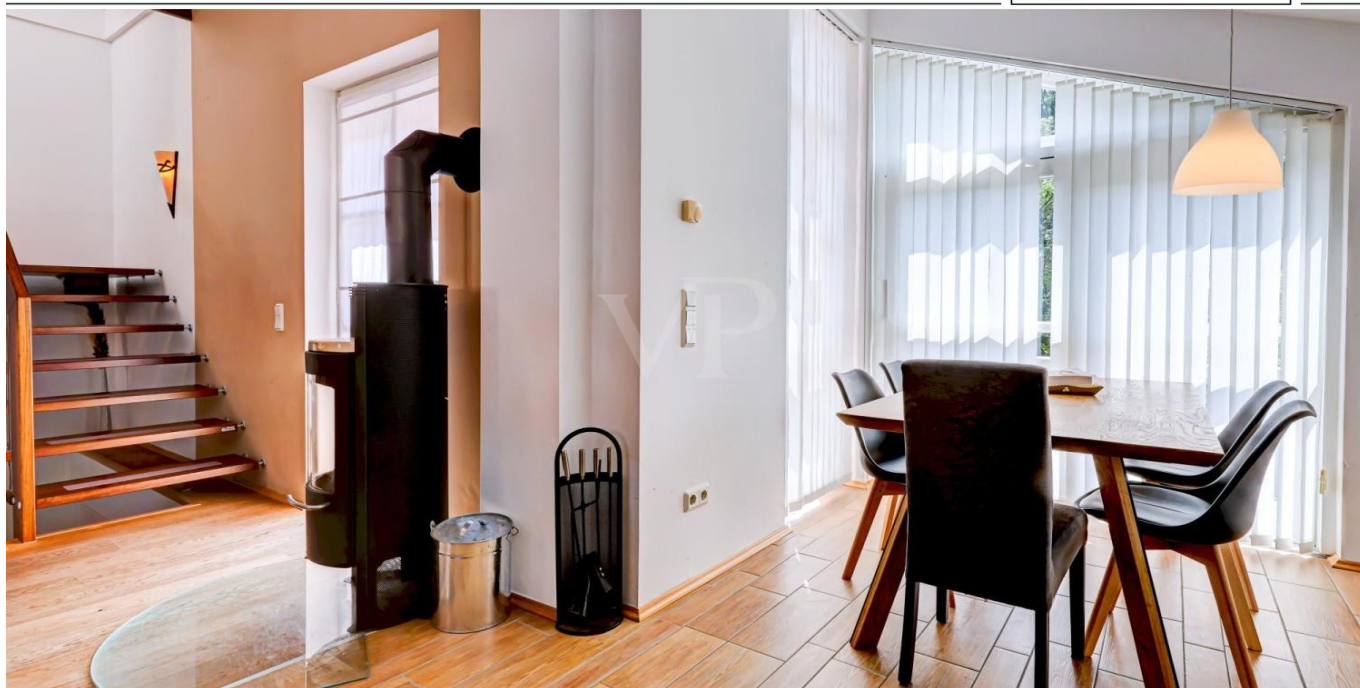


Kronberg im Taunus

## Wohlfühloase nahe der Kronberger Altstadt: Einfamilienhaus mit Garten

Codice oggetto: 25110020



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

PREZZO D'AFFITTO: 2.800 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 250 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25110020 - 61476 Kronberg im Taunus

- 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: 25110020 - 61476 Kronberg im Taunus

## A colpo d'occhio

|                     |                                            |
|---------------------|--------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25110020                                   |
| Superficie netta    | ca. 180 m²                                 |
| Tipologia tetto     | mansarda                                   |
| Vani                | 5                                          |
| Camere da letto     | 4                                          |
| Bagni               | 2                                          |
| Anno di costruzione | 2010                                       |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>80 EUR (Affitto) |

|                       |                                                                                 |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'affitto      | 2.800 EUR                                                                       |
| Costi aggiuntivi      | 200 EUR                                                                         |
| Stato dell'immobile   | Curato                                                                          |
| Tipologia costruttiva | massiccio                                                                       |
| Superficie lorda      | ca. 10 m²                                                                       |
| Caratteristiche       | Terrazza, Bagni di<br>servizio, Caminetto,<br>Giardino / uso<br>comune, Balcone |

Codice oggetto: 25110020 - 61476 Kronberg im Taunus

## Dati energetici

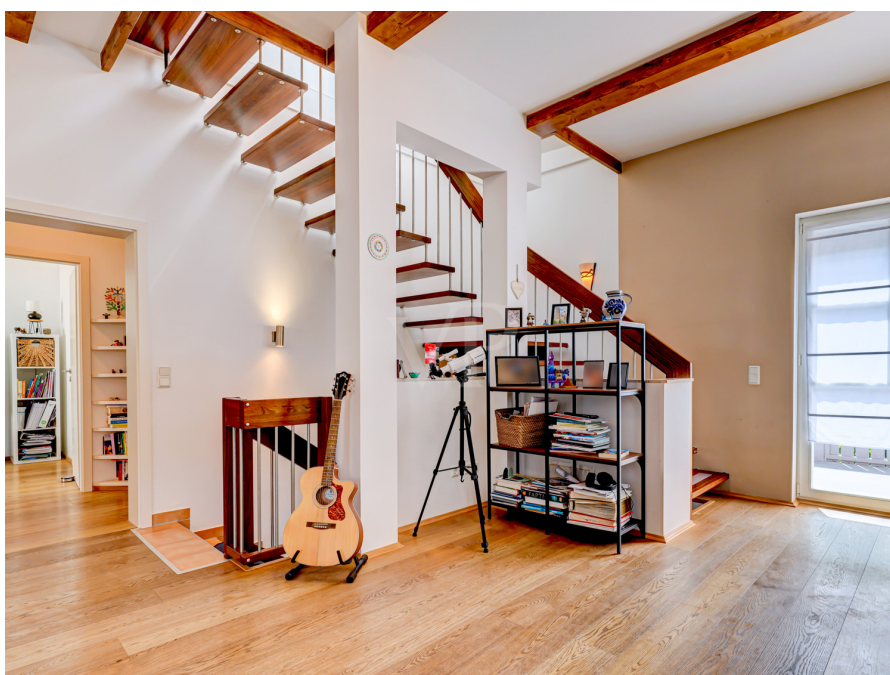
|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Gas         |
| Certificazione energetica valido fino a | 02.07.2035  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 81.34 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2010                                |



Codice oggetto: 25110020 - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà



Codice oggetto: 25110020 - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà





Codice oggetto: 25110020 - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà



Codice oggetto: 25110020 - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà





Codice oggetto: 25110020 - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà



Codice oggetto: 25110020 - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà





Codice oggetto: 25110020 - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà



Codice oggetto: 25110020 - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà





Codice oggetto: 25110020 - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà



Codice oggetto: 25110020 - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà





Codice oggetto: 25110020 - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà





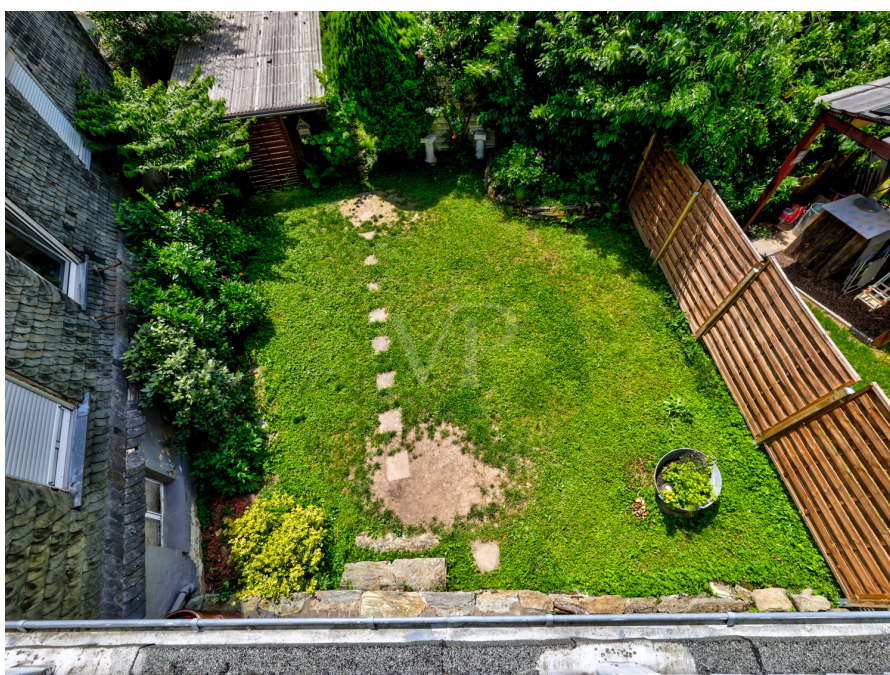
Codice oggetto: 25110020 - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà



Codice oggetto: 25110020 - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà





Codice oggetto: 25110020 - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà





Codice oggetto: 25110020 - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà



Codice oggetto: 25110020 - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà





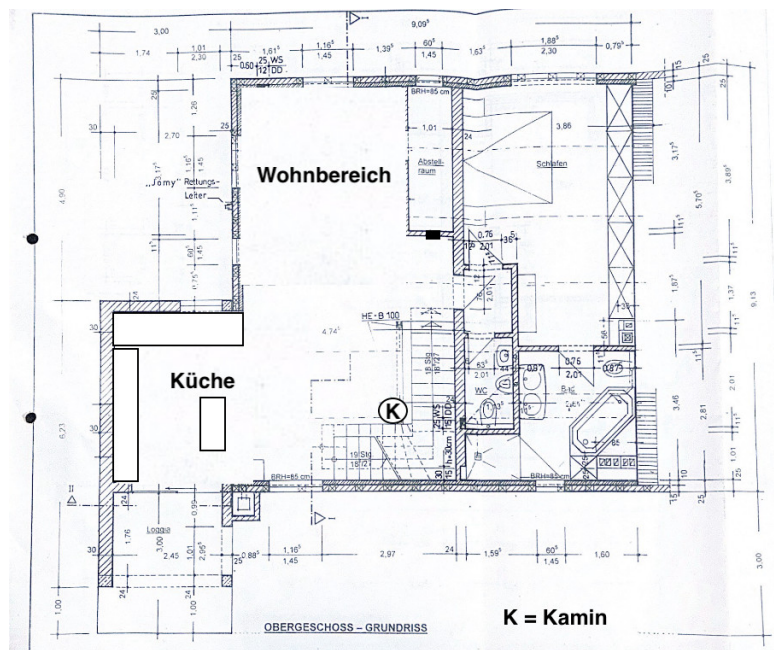
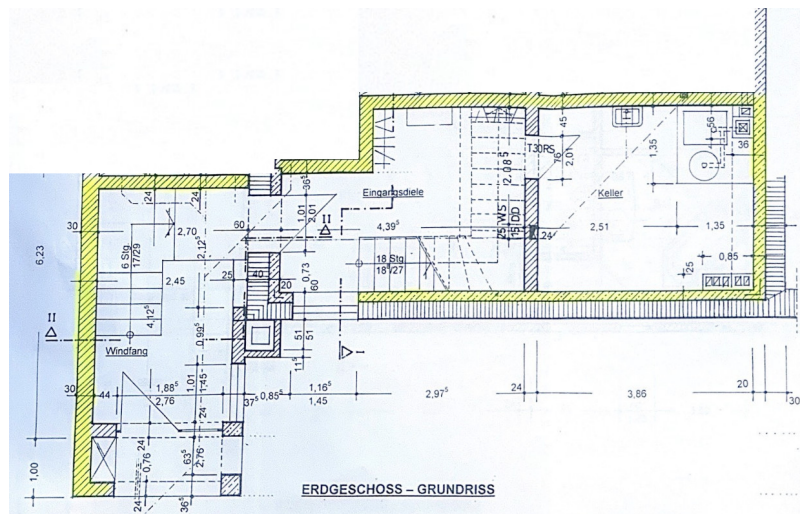
Codice oggetto: 25110020 - 61476 Kronberg im Taunus

## La proprietà

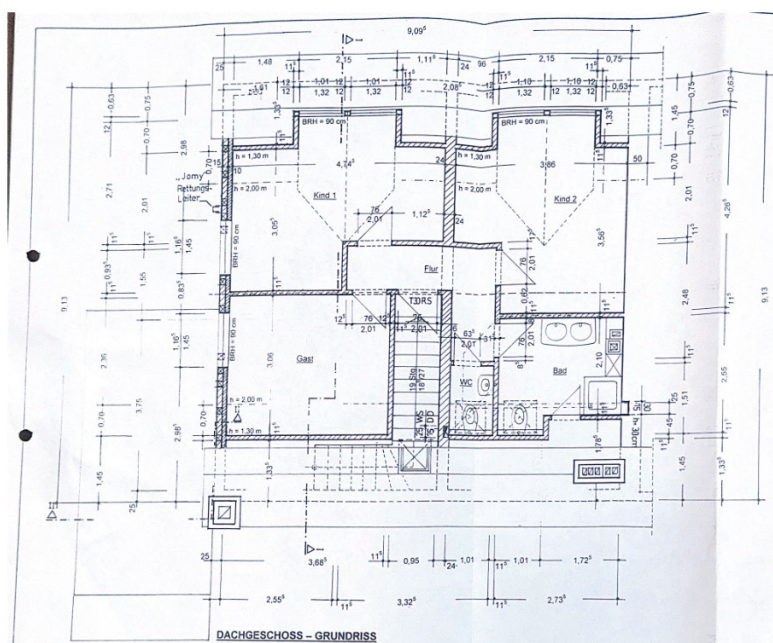


Codice oggetto: 25110020 - 61476 Kronberg im Taunus

## 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: 25110020 - 61476 Kronberg im Taunus

## Una prima impressione

Inmitten des idyllischen Kronberger Tals, umgeben von viel Grün und wohltuender Ruhe, liegt dieses beeindruckende Einfamilienhaus, das durch seine großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine exzellente Lage besticht. Die Immobilie bietet mit einer Wohnfläche von rund 180?Quadratmetern ausreichend Platz für anspruchsvolles Wohnen auf insgesamt drei Etagen – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die das Besondere suchen.

Das Haus sucht zum 01.08.2025 einen neuen Mieter.

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man die großzügige Architektur: Die Räume wirken offen, hell und einladend. Das Erdgeschoss empfängt seine Bewohner mit einem direkten Zugang in den gepflegten Garten – eine grüne Oase zum Entspannen und Verweilen. Besonders hervorzuheben ist der private Saunabereich, der exklusiven Komfort und Wellness direkt im eigenen Zuhause ermöglicht. Die Raumhöhe von ca. 3,20?Metern sorgt dabei für ein außergewöhnliches Raumgefühl und verleiht den Zimmern ein herrlich luftiges Ambiente.

Im ersten Obergeschoss eröffnet sich das eigentliche Herzstück des Hauses: Der großzügige Wohn- und Essbereich mit angrenzender offener Küche samt moderner Kochinsel lädt zu gemeinsamen Stunden mit Familie und Freunden ein. Große Fensterfronten und der direkte Zugang zur Sonnenterrasse ermöglichen einen herrlichen Blick in den grünen Gartenbereich und schaffen eine fließende Verbindung zwischen Innen- und Außenraum – perfekt für entspannte Sommerabende oder gesellige Grillrunden. Ein stilvoller Kamin sorgt an kühleren Tagen für Gemütlichkeit und ein angenehmes Raumklima.

Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich ein ruhiges, lichtdurchflutetes Schlafzimmer, das ausreichend Rückzugsmöglichkeiten bietet. Das dazugehörige Tageslichtbad überzeugt mit einer eleganten Badewanne, hochwertigen Armaturen und durchdachtem Design. Ein separates Gäste-WC rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Auch hier betont die außergewöhnliche Deckenhöhe die architektonische Großzügigkeit und sorgt für eine behagliche Atmosphäre.

Das zweite Obergeschoss bietet zusätzliche Wohnqualität mit drei weiteren Zimmern, die flexibel als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können – ideal auch für heranwachsende Kinder, Homeoffice oder Hobbys. Ergänzt wird diese Etage durch ein



weiteres, großflächiges Tageslichtbad, das ebenfalls geschmackvoll und modern ausgestattet ist.

Die Ausstattung des Hauses lässt kaum Wünsche offen: Echtholzparkett, Fußbodenheizung und eine hochwertige Einbauküche mit zentraler Kochinsel unterstreichen den hohen Anspruch an Komfort und Wohnqualität. Licht, Luft und Raum treffen hier auf stilvolle Gestaltung und eine perfekte Aufteilung – eine Immobilie, die nicht nur durch Fakten überzeugt, sondern auch durch ihr Wohngefühl.

Codice oggetto: 25110020 - 61476 Kronberg im Taunus

## Dettagli dei servizi

- Liebevoll angelegter, gepflegter Vorgarten mit viel Grün und einladendem Eingangsbereich
- Privater Saunabereich im Erdgeschoss – Wellnesskomfort im eigenen Zuhause
- Gemütlicher Kamin im Wohnbereich für behagliche Abende und stilvolles Ambiente
- Moderne Fußbodenheizung im gesamten ersten Obergeschoss für angenehme Wärme
- Offene Küche mit hochwertiger Kochinsel – ideal für gemeinsames Kochen und Genießen
- Großzügige, sonnenverwöhnte Terrasse mit Blick ins Grüne – perfekt für entspannte Stunden im Freien
- Zwei helle Tageslichtbäder mit stilvollen Armaturen, Badewanne und viel Platz
- Separates Gäste-WC mit modernem Design
- Vier gut geschnittene Schlafzimmer, ideal als Eltern-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- Abstellkammer für Vorräte und Haushaltsgegenstände
- Praktischer Waschraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- Stellplätze direkt vor dem Haus – können bei Bedarf bequem angemietet werden–
- Großzügige Raumhöhen von ca. 3,20m in Erdgeschoss und 1. Obergeschoss für ein luftiges Wohngefühl
- Edler Echtholzparkettboden im gesamten Wohnbereich
- Große Fensterfronten für viel Tageslicht und ein harmonisches Raumklima
- Hochwertige Einbauschränke und viel Stauraum in allen Etagen
- Optimale Raumaufteilung – durchdacht für modernes Familienleben
- Massive Bauweise mit solider Substanz und zeitloser Architektur
- Ruhige, familienfreundliche Lage im begehrten Tal von Kronberg
- Schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und fußläufige Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten
- Reizvolle Umgebung mit Naturanschluss – perfekt für Spaziergänge und Erholung im Grünen

Codice oggetto: 25110020 - 61476 Kronberg im Taunus

## 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.



Codice oggetto: 25110020 - 61476 Kronberg im Taunus

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 81.34 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Codice oggetto: 25110020 - 61476 Kronberg im Taunus

## 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)