

Kronberg im Taunus – Schönberg

# Hervorragend geschnittenes Grundstück mit großzügiger Bebaubarkeit und Altbestand - TEILBAR

Property ID: 23110024



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

PURCHASE PRICE: 1.150.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 158 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.015 m<sup>2</sup>

Property ID: 23110024 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23110024 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## At a glance

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Property ID          | 23110024                     |
| Living Space         | ca. 158 m²                   |
| Roof Type            | Half-hipped roof             |
| Available from       | According to the arrangement |
| Rooms                | 5                            |
| Bedrooms             | 4                            |
| Bathrooms            | 1                            |
| Year of construction | 1963                         |
| Type of parking      | 2 x Garage                   |

|                               |                                                                            |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 1.150.000 EUR                                                              |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernisation / Refurbishment | 2022                                                                       |
| Condition of property         | In need of renovation                                                      |
| Construction method           | Solid                                                                      |
| Usable Space                  | ca. 0 m²                                                                   |
| Equipment                     | Terrace, Balcony                                                           |

Property ID: 23110024 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | OEL             |
| Energy certificate valid until | 31.01.2033      |
| Power Source                   | Oil             |

|                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate      | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand     | 235.40 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class | G                         |

Property ID: 23110024 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## The property



Property ID: 23110024 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## The property



Property ID: 23110024 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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**

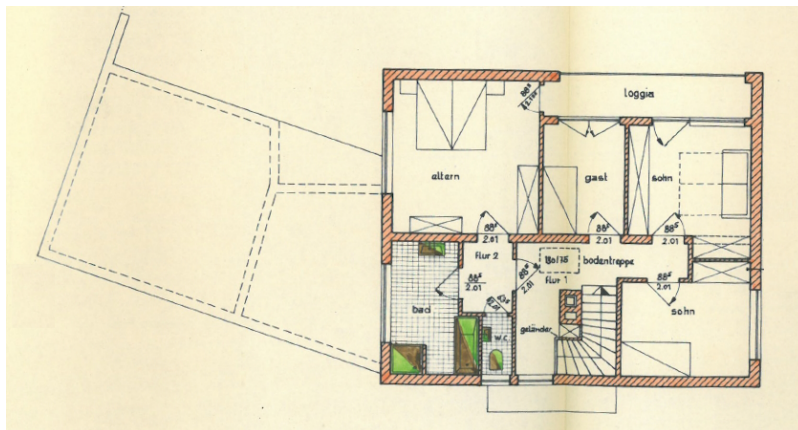
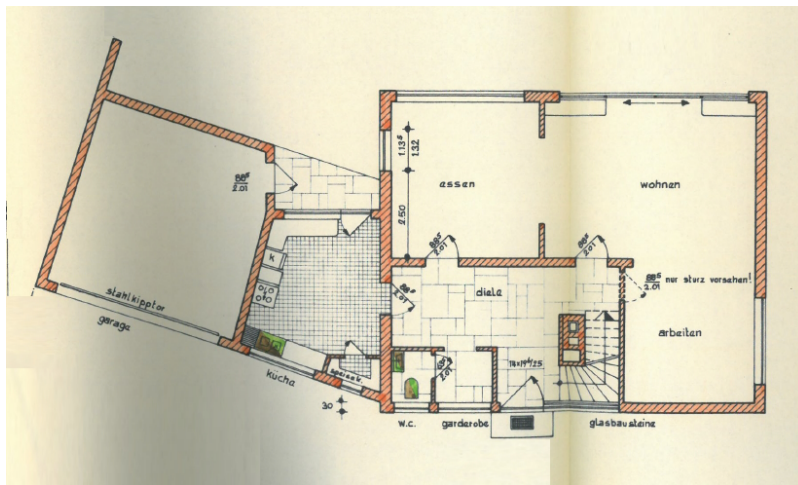
Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | [kronberg@von-poll.com](mailto:kronberg@von-poll.com)

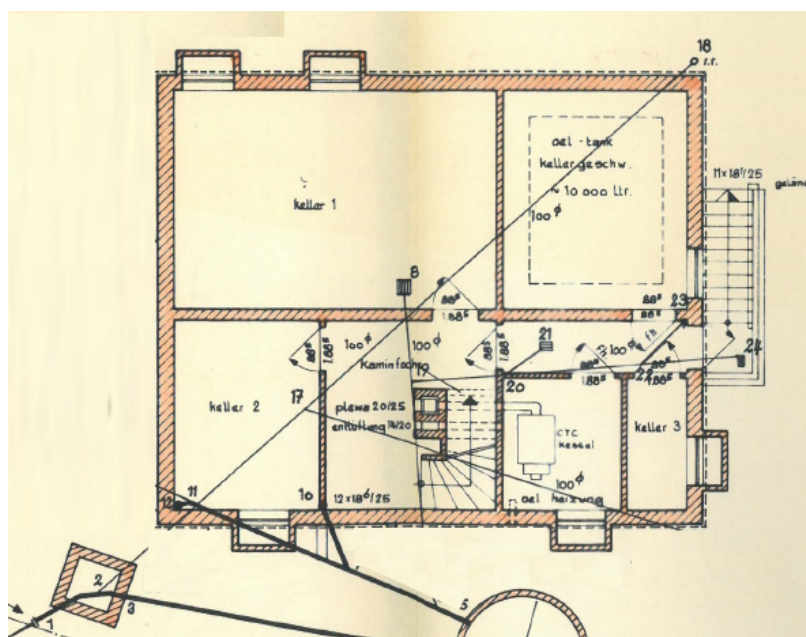
*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

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

Property ID: 23110024 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23110024 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## A first impression

Dieses ideal geschnittene, ebene Grundstück mit Bestandsimmobilie befindet sich in ruhiger Lage in Kronberg-Schönberg, inmitten ansprechender Nachbarschaft und unmittelbarer Feld- und Waldrandnähe. Bebaut ist das Grundstück aktuell mit einem Einfamilienhaus mit großzügiger Doppelgarage Baujahr 1963, das mit entsprechendem Modernisierungsaufwand bereits eine Wohnfläche von rund 158m<sup>2</sup> bietet. Natürlich kommt aber auch eine Neubebauung in Frage. Bebaubar ist dieses Grundstück in Anlehnung an die Nachbarschaft nach § 34 BauGB. Aufgrund der umliegenden Nachbarschaft ist von einer großzügigen Bebaubarkeit für eine luxuriöse Villa mit über 300m<sup>2</sup> Wohnfläche auszugehen. Das Grundstück ist zudem teilbar und mit einem Doppelhaus bebaubar. Nach ersten Vorgespräch wären auch zwei freistehende Einfamilienhäuser denkbar. Der nach Südwesten ausgerichtete Garten verfügt über eine gesuchte Größe und bietet vielerlei Gestaltungsmöglichkeiten. Haben wir Sie neugierig gemacht? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und zeigen Ihnen gerne dieses interessante Angebot.

Property ID: 23110024 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Details of amenities

- Großzügiges, eingewachsenes Grundstück
- Ruhige Waldrand-Lage
- Sehr gute Bebaubarkeit nach § 34 BauGB
- Flachdach möglich
- Parkett
- 4 Schlafzimmer
- Große Sonnenterrasse
- Doppelgarage

Property ID: 23110024 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## All about the location

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.

Property ID: 23110024 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.1.2033. Endenergiebedarf beträgt 235.40 kwh/(m²\*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 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.

Property ID: 23110024 - 61476 Kronberg im Taunus – Schönberg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sascha Brombois

---

Friedrich-Ebert-Straße 8 Kronberg in the 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)