

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Kronberg

**Fast neu, barrierefrei und mit Garten: kleine Wohnung in Kronberg**



Objekt-Nr. OM-391853

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **362.000 €**

Campus Kronberg 17  
61476 Kronberg  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	45,00 m²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	5,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	260 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hochwertige und barrierefreie Wohnung mit Eiche- Echtholzparkett (auch in der Küche!), Fußbodenheizung und liebevoll angelegtem Garten.

Sie wird als Kapitalanlage oder zur Selbstnutzung (nach Absprache, Sommer 2026) von privat verkauft.

Die Wohnung hat eine hochwertig ausgesuchte Innenausstattung und einen bereits angelegten, eingewachsenen, kleinen Garten.

Zwei attraktive Zimmer bilden die Wohnung. Dazu gibt es einen kleinen HWR für die Waschmaschine, Trockner usw.

Der Garten ermöglicht einen immergrünen Blick ins Freie, aber gibt trotzdem genug Privatsphäre.

Im Keller gibt es ein eigenes Kellerabteil und einen großen gemeinsamen Fahrradkeller. Auch in der Tiefgarage können Fahrräder abgestellt werden.

Die weiße und intelligent geplante Einbauküche gehört bereits zur Wohnung (zuzgl. 12.000€).

Außerdem maßgefertigte Fliegengitter-Türen und Plissees an allen Fenstern (inkl.).

Ein hochwertiger Waschbeckenunterschrank (Villeroy & Boch) gehört auch in die hochwertige Ausstattung (inkl.)

Weitere Ausstattung (z.B. Garderobe, Bad-Spiegelschrank, Tisch und Stühle von Koinor) kann auf Wunsch übernommen werden (zuzgl. je nach Absprache).

Die Deckenhöhe des Objektes liegt bei 2,65m, was oberhalb der Norm liegt und ein angenehmes Raumgefühl gibt.

Das Objekt ist außerdem barrierefrei und es gibt einen Fahrstuhl im Haus.

Ein Tiefgaragenstellplatz gehört zum Objekt und kann für 25.000€ erworben werden.

## Ausstattung

Ausstattung:

- Neue Einbauküche
- Fliegengittertüren
- Plissees
- elektrische Außenrollos
- Echtholzparkett
- Fußbodenheizung
- Wasseranschluss /Steckdosen draußen
- Video-Gegensprechanlage

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Als Miete kann kalt ca. 1100-1200€ angesetzt werden, falls die Wohnung vermietet werden soll. Möbliert ginge ein noch höherer Preis.

## Lage

Das Objekt befindet sich in bester Wohnlage in den Obstwiesen in Kronberg im Taunus.

Ein grüner und naturnah bepflanzter Innenhof verbindet die beiden attraktiven Neubauten im Bauhausstil.

Die Anbindung zur S-Bahnstation Kronberg Süd (S3 und S4 und Bus) beträgt zu Fuß nur 3 Minuten. Ärzte, eine Apotheke und Supermärkte sind in gleicher Entfernung zu erreichen. Der Taunus in der Umgebung machen die Lage besonders attraktiv.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





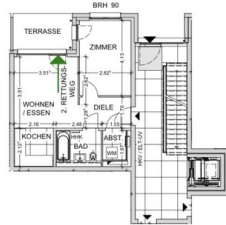
# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

**Errichtung 2 MFH mit 41 WE und TG, "Kronberger Obstwiesen"**  
Campus Kronberg  
Eigentumswohnung, Haus 2, Aufgang 2, EG, WE 02.2.0.1 (024) barrierefrei\*



Raumbezeichnung	Flächenanteil (%)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
ZIMMER	100	11,67 m <sup>2</sup>	11,67 m <sup>2</sup>
WOHNEN / ESSEN	100	13,85 m <sup>2</sup>	13,85 m <sup>2</sup>
KOCHEN	100	4,59 m <sup>2</sup>	4,59 m <sup>2</sup>
DIELE	100	4,80 m <sup>2</sup>	4,80 m <sup>2</sup>
BAD	100	4,75 m <sup>2</sup>	4,75 m <sup>2</sup>
ABST.	100	2,04 m <sup>2</sup>	2,04 m <sup>2</sup>
TERRASSE	50	6,53 m <sup>2</sup>	3,26 m <sup>2</sup>
Gesamtwohnfläche			44,96 m <sup>2</sup>



\*soweit gemäß Baugenehmigung erforderlich

 **BONAVA**

