

Exposé

Erdgeschosswohnung in Kronberg

Provisionsfrei! Hochwertige Terrassenwohnung in ruhiger Lage von Kronberg



Objekt-Nr. OM-431777

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **359.900 €**

61476 Kronberg
Hessen
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	45,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	275 €		

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

- Neue Einbauküche
- Fliegengittertüren
- maßgefertigte Plissees
- elektrische Außenrollos
- Echtholzparkett
- Fußbodenheizung
- Wasseranschluss / 2 Steckdosen draußen
- Video-Gegensprechanlage

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

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 - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	41,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

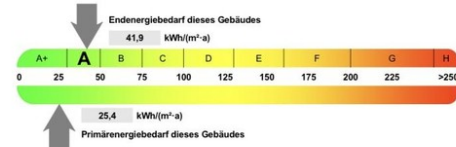
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 16,6 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 25,4 kWh/(m²·a) Anforderungswert 30,2 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³
Ist-Wert 0,34 W/(m²·K) Anforderungswert 0,41 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☒ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
☐ Verfahren nach DIN V 16099
☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

41,9 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

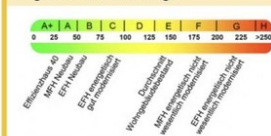
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfü- llung:
Wärme aus Fernwärme	94,0 %	94,0 %
	%	%
Summe:	94,0 %	94,0 %

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

☒ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

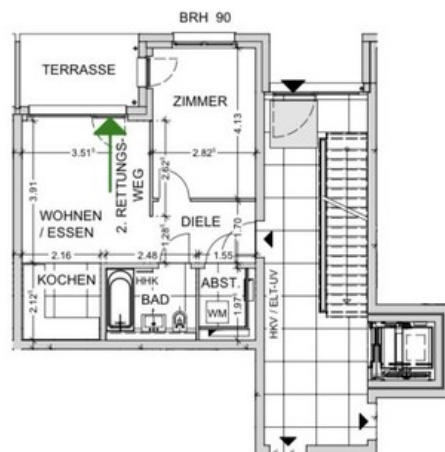
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse

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*



Raum- bezeichnung	Flächen- ansatz (%)	Fläche (m²)	Wohnfläche (m²)
ZIMMER	100	11,67 m²	11,67 m²
WOHNEN / ESSEN	100	13,85 m²	13,85 m²
KOCHEN	100	4,59 m²	4,59 m²
DIELE	100	4,80 m²	4,80 m²
BAD	100	4,75 m²	4,75 m²
ABST.	100	2,04 m²	2,04 m²
TERRASSE	50	6,53 m²	3,26 m²
Gesamtwohnfläche			44,96 m²



*soweit gemäß Baugenehmigung erforderlich

BONAVA

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

