

Exposé

Wohnung in Kronberg

Repräsentative 3-Zimmer-ETW (120 m²) in Kronberg Stadt, sehr schöne Lage am Viktoriapark



Objekt-Nr. OM-469420

Wohnung

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:
Verkäufer Privatperson

61476 Kronberg
Hessen
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	120,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	750 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

△ WICHTIGER HINWEIS: REINER PRIVATVERKAUF

BITTE ABSOLUT KEINE MAKLERANFRAGEN!

Diese lichtdurchflutete Eigentumswohnung vereint großzügiges Wohnen auf über 120 m² Wohnfläche mit gehobenem Komfort. Sie befindet sich im 2. Obergeschoss (Endetage) einer sehr gepflegten Wohnanlage direkt am Viktoriapark und teilt sich die Etage mit nur einer weiteren Partei. Die Wohnung ist befristet vermietet bis 08/2027.

Ausstattung

- **Wohnbereich & Außenflächen:** Herzstück ist das über 32 m² große Wohn-/Esszimmer mit offenem Kamin und großen Fensterfronten. Die weitläufige Wohnzimmerterrasse bietet ausreichend Platz für eine Loungegruppe sowie zwei Sonnenliegen. Insgesamt verfügt die Wohnung über zwei Balkone.
- **Raumaufteilung:** Großzügige Diele, idealer Schnitt für 3 Personen. Ein separates Arbeitszimmer lässt sich bei Bedarf flexibel abtrennen.
- **Zustand & Ausstattung:** Hochwertiges Echtholzparkett in den Wohnräumen, edler Natursteinboden im Entree. Vor zwei Jahren wurden das Badezimmer und das Gäste-WC komplett modernisiert – beide Räume verfügen dank Lichtkuppeln über natürliches Tageslicht. Eine moderne Einbauküche ist inklusive. Die Wohnung befindet sich in einem sehr gutem Zustand. Nach einem einfachen kosmetischen Wandanstrich ist die Wohnung sofort bezugs- bzw. neu vermietbar; es besteht kein Modernisierungsstau.
- **Zubehör:** Ein großer Kellerraum, ein von außen zugänglicher Fahrradkeller sowie ein Tiefgaragenstellplatz (Kaufpreis: 15.000 €).

Gebäude & Rundum-Sorglos-Service

Das Gebäude aus den 1970er-Jahren wird fortlaufend substanzerhaltend modernisiert (u. a. Terrassenerneuerung, neuer Außenanstrich, Fenster nach neuesten energetischen Bestimmungen). Ein neu installierter Aufzug garantiert den vollkommen stufenlosen Zugang von der Tiefgarage direkt bis in die Wohnung.

Die Anlage wird größtenteils von Eigentümern bewohnt und von einem Dienstleister vollumfänglich betreut – für Sie als Eigentümer fallen keinerlei handwerkliche oder organisatorische Pflichten an. Vor dem Hintergrund der beachtlichen Wohnfläche von über 120 m² und dieses exzellenten Servicegrades bewegt sich das Hausgeld laut Hausverwaltung auf einem absolut marktüblichen und vergleichbaren Niveau.

• **Zahlen 2024:** Hausgeld 470,00 €, verbrauchsabhängiges Heiz- u. Warmwasser 180,00 €, Erhaltungsrücklage 280,00 €. Die Zentralheizung (Öl) bietet bei einem zukünftigen Austausch erhebliches energetisches Optimierungspotenzial.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Die Wohnung ist aktuell befristet bis August 2027 vermietet, was Ihnen maximale Planungssicherheit für den späteren Selbsteinzug bietet. Der Verkauf erfolgt aus privaten Gründen vor Ablauf der Befristung. Der Preis versteht sich als faire Verhandlungsbasis, die das aktuelle Zinsumfeld bereits berücksichtigt.

△ WICHTIGER HINWEIS: REINER PRIVATVERKAUF

BITTE ABSOLUT KEINE MAKLERANFRAGEN! Der Verkauf erfolgt ausschließlich von privat an privat. Makleranfragen sind ausdrücklich unerwünscht, werden nicht beantwortet und sofort gelöscht.

Ablauf bei Interesse: Da die Wohnung vermietet ist, bitten wir von eigenständigen Außenbesichtigungen vor Ort zum Schutz der Privatsphäre der Mieter abzusehen. Besichtigungen werden ausschließlich als koordinierte Einzeltermine durchgeführt.

Lage

Ruhige, repräsentative Bestlage direkt am Viktoriapark und nahe Schloss Kronberg. Die Immobilie zeichnet sich durch eine hervorragende Lebensqualität aus (die bisherigen Mieter waren mit der Wohnung und dieser Lage stets uneingeschränkt zufrieden). Die Innenstadt ist in ca. 8 Gehminuten erreichbar. Beste Anbindung nach Frankfurt und zum Flughafen (20-30 Autominuten).

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



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

