

Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

Großzügiges Wohnen als Paar - Liebevolles Haus mit großer Terrasse, Blick und Einliegerbereich

CODICE OGGETTO: 25003025



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 575.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 153,38 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 334 m²

CODICE OGGETTO: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

- 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: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25003025
Superficie netta	ca. 153,38 m ²
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1977
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	575.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 95 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.04.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	128.88 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977

CODICE OGGETTO: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 06174 - 25 57 0

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 06174 - 25 57 0

www.von-poll.com



VON POLL
IMMOBILIEN

ImmoScout24 Gold Siegel

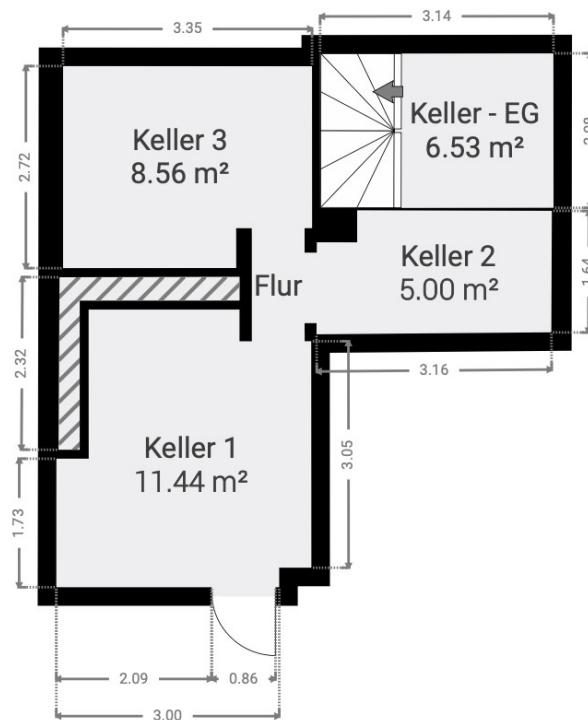


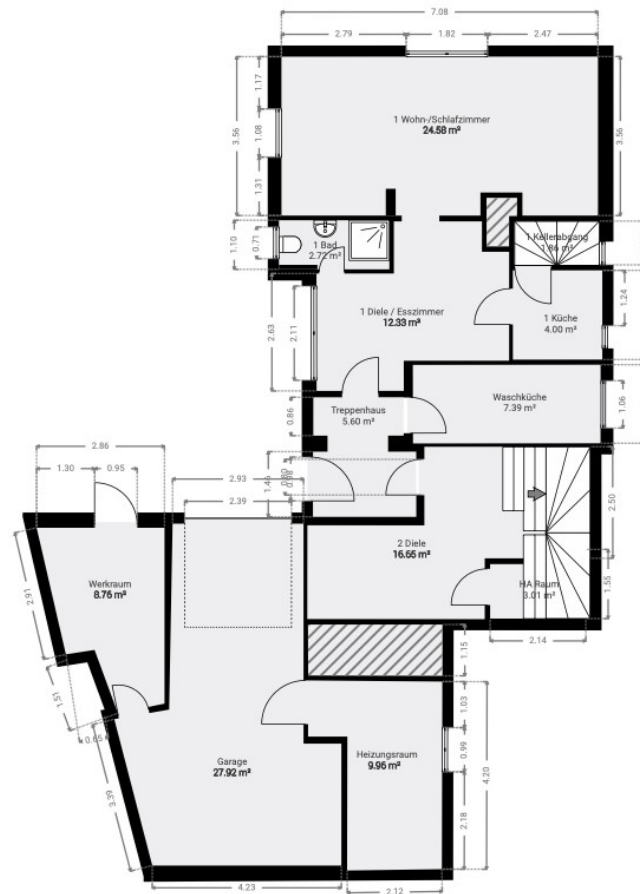
Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

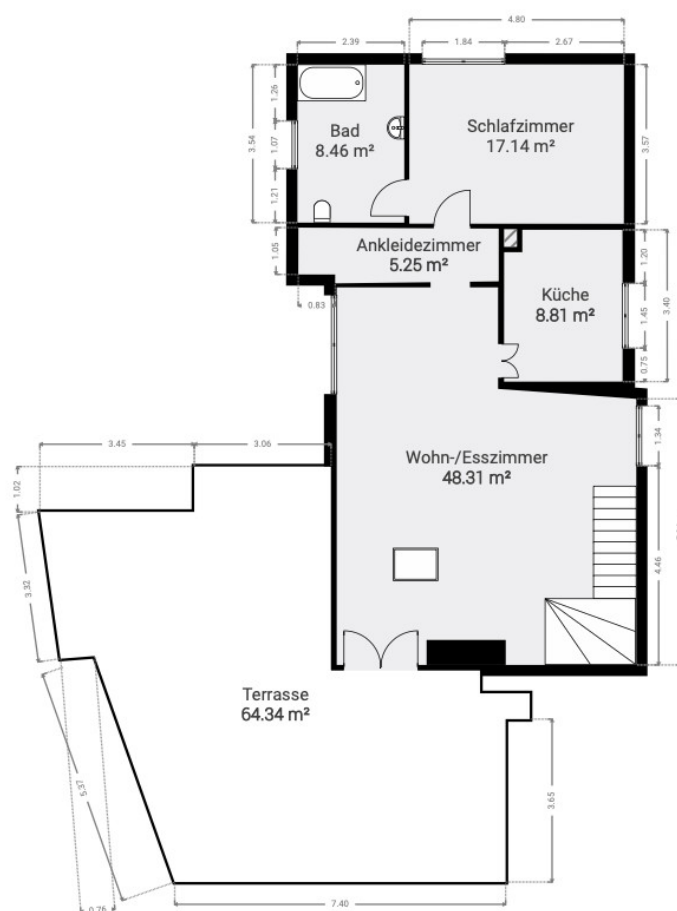
www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

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: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

Una prima impressione

Ein Zuhause mit Charakter – für alle, die das Besondere suchen

Dieses Haus ist nichts für jedermann und genau das macht seinen Reiz aus. Wer statt Kinderspielplatz und Trampolin lieber Ruhe, Rückzug und stilvolles Wohnen sucht, findet hier ein Zuhause, das sich angenehm vom Gewöhnlichen abhebt.

Ob allein, zu zweit oder als kleine Familie mit einem schon etwas älteren Kind – dieses Haus bietet genau den Raum, den man braucht, ohne sich zu verlieren.

Schon beim Eintreten spürt man den soliden Charakter dieser Immobilie. Die massive Bauweise, der Grundriss und das wohnliche Ambiente machen es leicht, sich hier sofort wohlfühlen.

Der Wohnbereich im Obergeschoss ist offen gestaltet und lädt mit seinem gemütlichen Kamin zu entspannten Stunden ein – ob beim Lesen, einem Glas Wein oder einfach beim Abschalten nach einem langen Tag.

Die angeschlossene Terrasse bietet einen ruhigen Ort zum Frühstück, für kleine Auszeiten zwischendurch oder entspannte Abende im Freien.
Hier kann man abschalten, durchatmen und den Alltag hinter sich lassen.

Besonders praktisch: Der vorhandene Einliegerbereich lässt sich flexibel nutzen – etwa als Büro, Hobbybereich oder als eigenständiger Rückzugsort für heranwachsende Kinder oder Gäste.

Diese Aufteilung macht das Haus besonders vielseitig und zukunftstauglich – egal, wie sich die Lebensumstände entwickeln.

Die Ausstattung ist gepflegt und bodenständig, mit wertigen Parkett- und Fliesenböden, zweifach verglasten Fenstern.

Viele der wesentlichen Dinge wurden im Laufe der Jahre sinnvoll modernisiert. Außen überzeugt das Haus mit einer freundlich gestrichenen Fassade, einer schön gestalteten Hoffläche und einem ruhigen, überschaubaren Grundstück, das wenig Pflegeaufwand verlangt – ideal für alle, die lieber leben als gärtnern.

Auch praktisch: Neben einer Garage mit direkter Zufahrt stehen weitere Stellplätze zur Verfügung – für Sie, Ihre Gäste oder auch mal das Wohnmobil für den nächsten Wochenendausflug.

Dieses Haus ist ein Rückzugsort mit Potential, kein lautes Familienzentrum – sondern ein Ort für Menschen, die das Leben gerne etwas ruhiger und individueller gestalten.

CODICE OGGETTO: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

Dettagli dei servizi

- Schön gepflastertes Grundstück
- Zwei separate Außenstellplätze
- Garage mit vielen Stauräumen und separaten Werkstatttraum sowie Starkstromanschluss
- Regenwasserzisterne für die Pflanzenbewässerung
- Dämmung auf der Außenfassade
- Einliegerbereich mit Küche, Bad und Kamin
- Markisen vorhanden
- Parkettböden
- Einbauküche
- Traumhafte, große Terrasse mit Blick auf Waldgebiet und Kirche
- Kamin im Wohnzimmer

CODICE OGGETTO: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

Tutto sulla posizione

Dank seiner herrlich landschaftlichen und naturverbundenen Lage zählt Königstein zu den besten Wohnstandorten des Rhein-Main-Gebietes – 20km nordwestlich von Frankfurt (Fahrzeit ca. 30 Minuten) im Taunus gelegen. Die Königsteiner Burg gehört zu den imposantesten Burgruinen Deutschlands, die historische Altstadt mit ihren Geschäften und Gaststätten lädt zum Einkaufen und Verweilen ein. Königstein ist ein heilklimatischer Luftkurort mit zahlreichen Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten; neben dem Kur- und Heilbad werden diverse Therapie- und Sportmöglichkeiten angeboten. Mit einer Grundschule sowie drei Gymnasien und zwei Privatschulen genießt Königstein den Ruf als Schulstadt. Zahlreiche Villenviertel mit namhafter Prominenz machen den Kurort auch über den Taunus hinaus bekannt. In den letzten Jahrzehnten zogen viele wohlhabende Städter aus der hektischen Bankenmetropole Frankfurt in diese malerische Taunusgemeinde. Zu Königstein gehören die Stadtteile Falkenstein unterhalb des Altkönigs und der Falkensteiner Burgruine, das im Woogtal gelegene Schneidhain und Mammolshain mit traumhaftem Blick über Frankfurt.

CODICE OGGETTO: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 128.88 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020):

Gem. § 48 GEG sowie § 80, Abs. 4 GEG weisen wir Sie darauf hin, dass für den Käufer der Immobilie eine Pflicht zur kostenlosen Energieberatung besteht. Gemäß den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) kann für den Käufer eine gesetzliche Verpflichtung zur Umsetzung bestimmter energetischer Maßnahmen bestehen. Zudem besteht nach dem Kauf eine Pflicht zur kostenlosen Energieberatung gemäß § 80 Abs. 4 GEG.

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.

CODICE OGGETTO: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Severin Lukas Klier

Georg-Pingler-Straße 1, 61462 Königstein

Tel.: +49 6174 - 25 57 0

E-Mail: koenigstein@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com