

Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

# Harmonisches Wohnen als Paar! Gemütliches Haus mit Terrasse, Aussicht und separatem Bereich

Objektnummer: 25003025

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 575.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153,11 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 334 m<sup>2</sup>

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

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

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

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25003025                  |
| Wohnfläche   | ca. 153,11 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 2                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1977                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 575.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2015                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 95 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

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

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 128.88 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 10.04.2035     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1977           |

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

## Die Immobilie



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

## Die Immobilie



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

## Die Immobilie



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

## Die Immobilie



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

## Die Immobilie



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

## Die Immobilie



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

## Die Immobilie



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

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

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

## Die Immobilie

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



VON POLL  
IMMOBILIEN

ImmoScout24 Gold Siegel

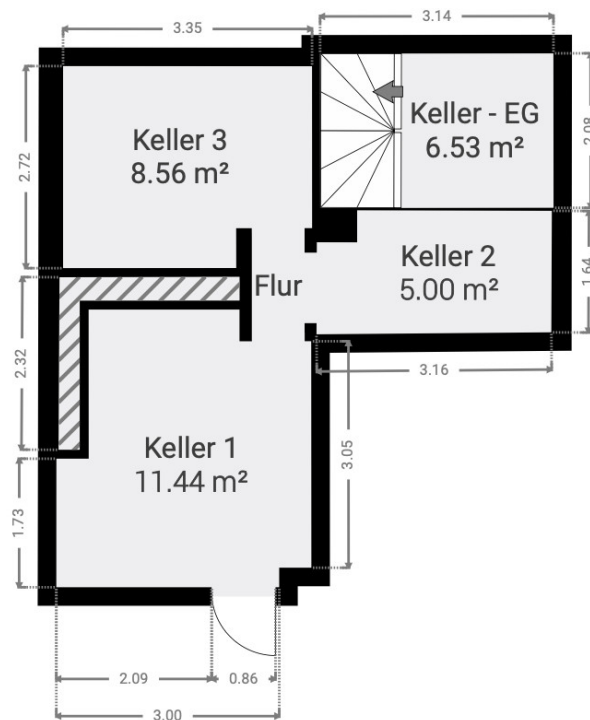


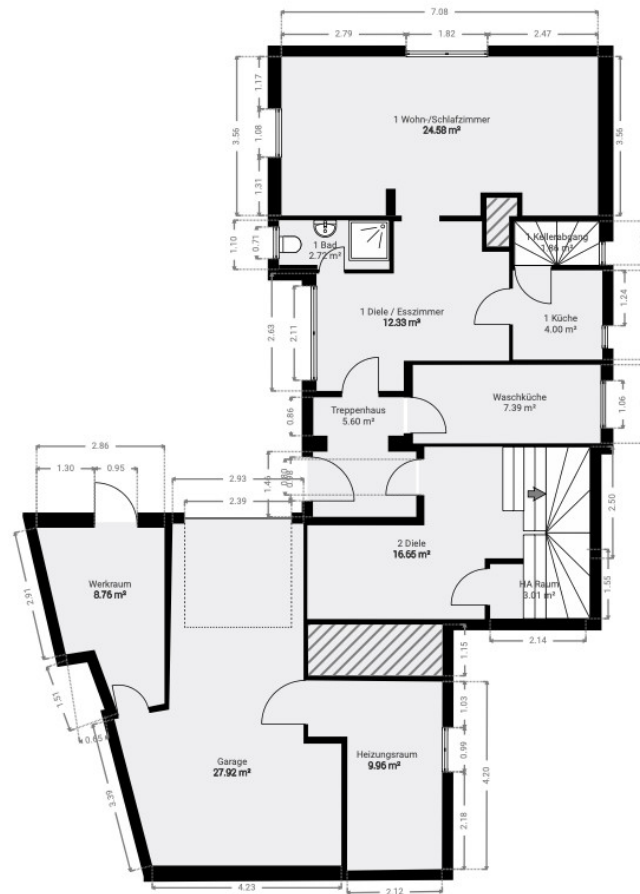
Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

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

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

## Grundrisse







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

## Ein erster Eindruck

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.

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

## Ausstattung und Details

- Schön gepflastertes Grundstück
- Zwei separate Außenstellplätze
- Garage mit vielen Stauräumen und separaten Werkstatt Raum 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

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

## Alles zum Standort

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.

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

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.4.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 128.88 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

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

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Severin Lukas Klier

---

Georg-Pingler-Straße 1, 61462 Königstein

Tel.: +49 6174 - 25 57 0

E-Mail: [koenigstein@von-poll.com](mailto:koenigstein@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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