

Königstein im Taunus / Schneidhain - Schneidhain

# Leben und Arbeiten: Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Schreinerwerkstatt

Objektnummer: 25003015

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.507 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain - Schneidhain**

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

Objektnummer: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain - Schneidhain

## Auf einen Blick

Objektnummer	25003015	Kaufpreis	799.000 EUR
Wohnfläche	ca. 146 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	3		
Baujahr	1936	Nutzfläche	ca. 121 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain - Schneidhain

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	13.05.2034

Energieinformationen	<b>BEDARF</b>
Endenergiebedarf	357.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1936

Objektnummer: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain - Schneidhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain - Schneidhain

## Die Immobilie



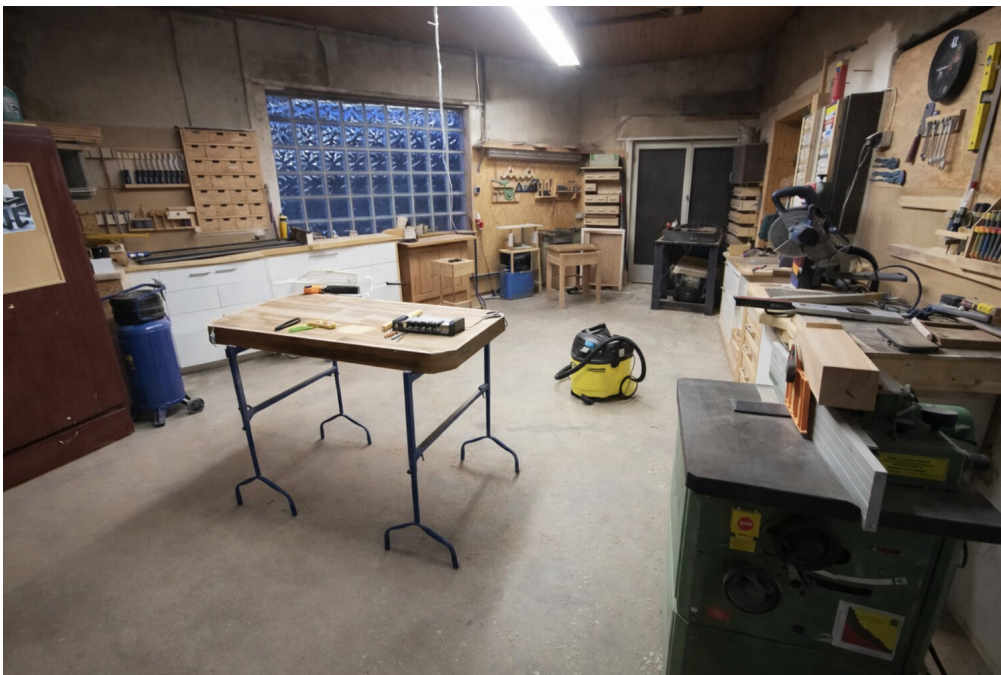
Objektnummer: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain - Schneidhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain - Schneidhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain - Schneidhain

## 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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

**Objektnummer: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain - Schneidhain**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses vielseitige Wohn- und Arbeitsanwesen bietet Raum für neue Ideen und individuelles Gestalten. Ursprünglich im Jahr 1936 errichtet, wurde das Haupthaus über die Jahrzehnte hinweg durch mehrere Erweiterungen ergänzt. So entstanden 1961 eine zusätzliche Wohneinheit sowie eine großzügige Werkstatterweiterung, welche 1974 nochmals ausgebaut wurde. Ende der 1980er Jahre kamen zwei Fertiggaragen hinzu, die den praktischen Nutzen des Grundstücks abrunden.

Das gesamte Ensemble präsentiert sich heute in einem stark modernisierungsbedürftigen Zustand und eröffnet damit spannende Möglichkeiten für kreative Um- und Neugestaltungen. Ob großzügiges Mehrgenerationenwohnen, kombinierte Wohn- und Arbeitsbereiche oder die Verbindung von Handwerk und Zuhause – hier lässt sich eine individuelle Vision realisieren.

Ein besonderes Highlight ist der weitläufige Garten mit gepflegter Rasenfläche – ein Rückzugsort mit viel Potenzial. Die technische Ausstattung umfasst eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1990 sowie einen 6.000-Liter-Erdöltank mit regelmäßigem TÜV-Intervall alle zwei Jahre.

Dieses Objekt bietet eine seltene Gelegenheit für handwerklich versierte Käufer oder Investoren mit einem Blick für das Machbare.

**Objektnummer: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain - Schneidhain**

## **Ausstattung und Details**

- **Schöner Garten mit Rasenfläche**
- **2 Fertiggaragen aus 1989**
- **Öl-Zentralheizung aus 1990**
- **6000l Erdöltank, TÜV alle 2 Jahre**
- **Zweiten Wohneinheit sowie Werkstatterweiterung wurden im Jahre 1961 erbaut**

**Objektnummer: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain - Schneidhain**

## **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: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain - Schneidhain**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain - Schneidhain**

## **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)**