

Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

Harmonious living for couples! Cozy house with terrace, views and separate area.

Property ID: 25003025

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



PURCHASE PRICE: 575.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 153,11 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 334 m²

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

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

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

At a glance

Property ID	25003025	Purchase Price	575.000 EUR
Living Space	ca. 153,11 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Modernisation / Refurbishment	2015
Bedrooms	2	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1977	Usable Space	ca. 95 m ²
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

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

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	128.88 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	10.04.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1977

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

The property



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

The property



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

The property



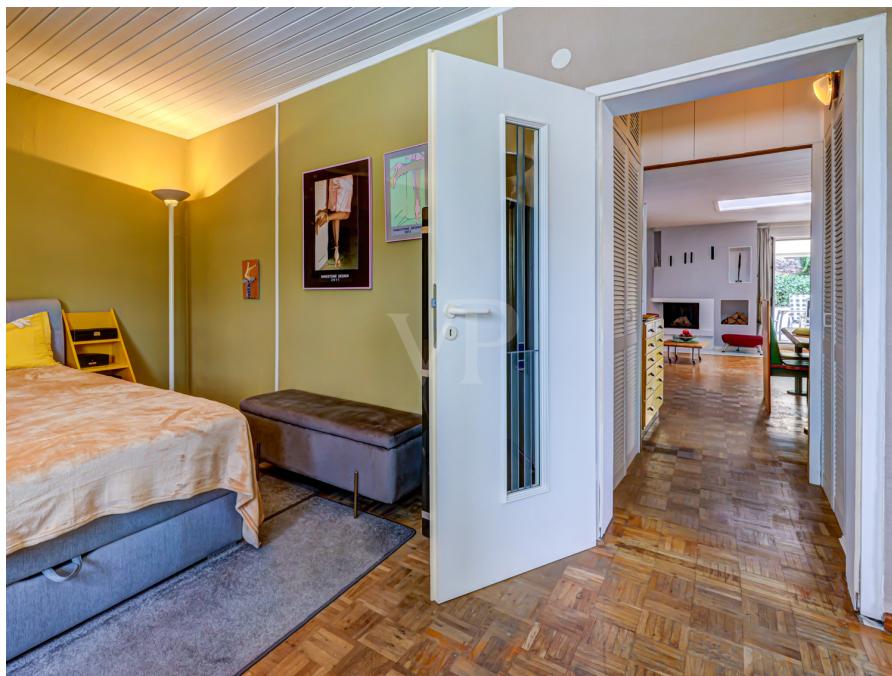
Property ID: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

The property



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

The property



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

The property



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

The property



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

The property



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

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

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

VP VON POLL
IMMOBILIEN

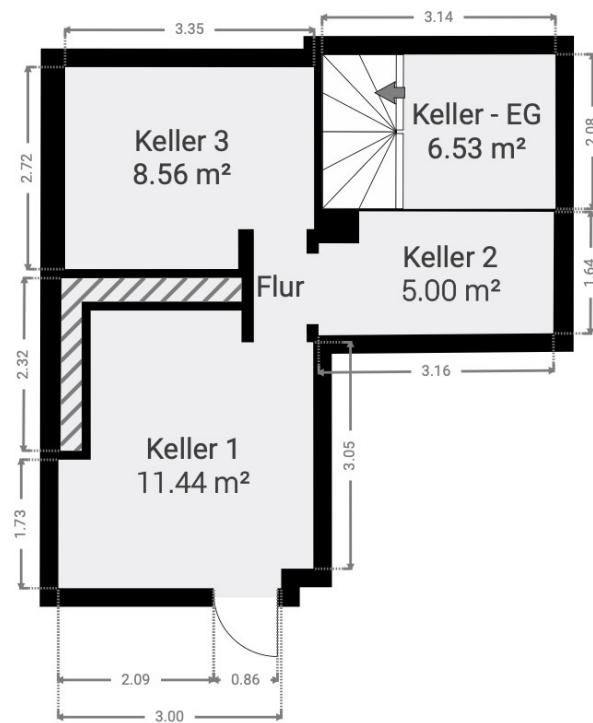
ImmoScout24 Gold Siegel

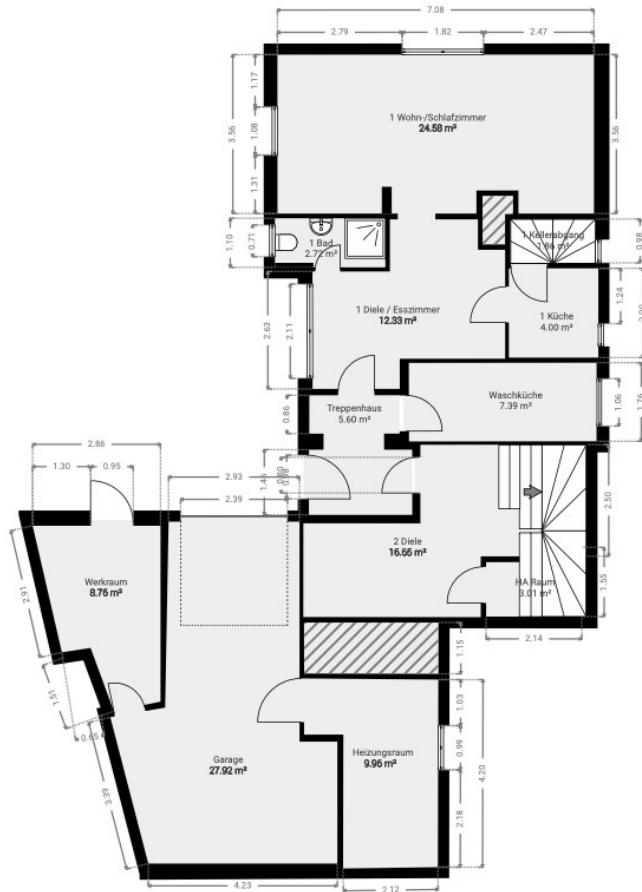


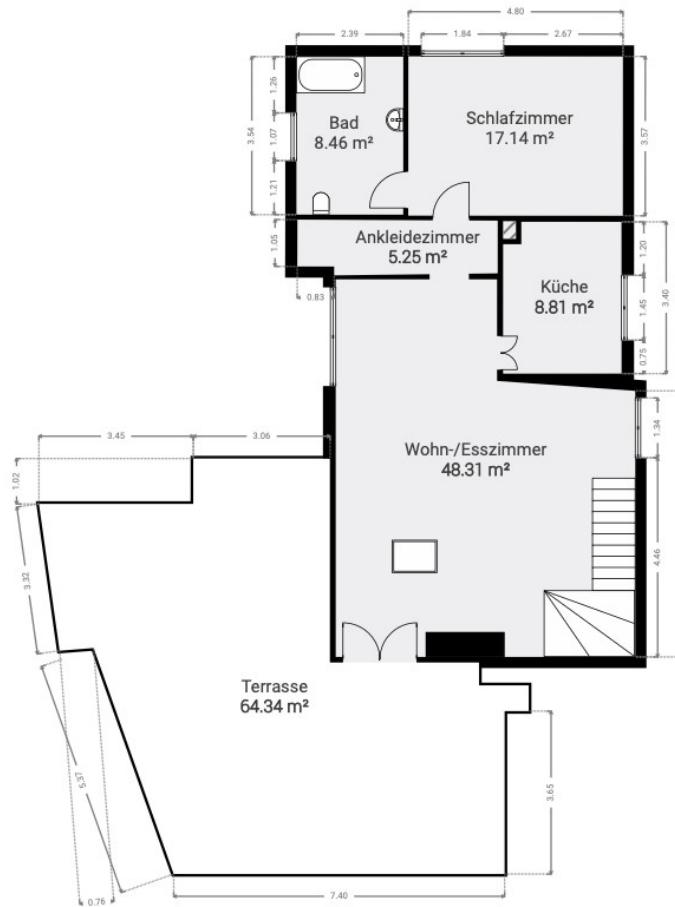
Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

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

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

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

A first impression

A home with character – for those seeking something special. This house isn't for everyone, and that's precisely what makes it so appealing. If you're looking for peace, quiet, and stylish living rather than a children's playground and trampoline, you'll find a home here that pleasantly stands out from the ordinary. Whether you're alone, a couple, or a small family with an older child, this house offers just the right amount of space without feeling lost. The solid character of this property is immediately apparent upon entering. The robust construction, the well-designed floor plan, and the inviting atmosphere make it easy to feel right at home. The open-plan living area on the upper floor, with its cozy fireplace, invites you to spend relaxing hours – whether reading, enjoying a glass of wine, or simply unwinding after a long day. The adjoining terrace provides a tranquil spot for breakfast, short breaks, or relaxing evenings outdoors. Here you can switch off, breathe deeply, and leave the everyday world behind. Particularly practical: The existing granny flat can be used flexibly – for example, as an office, hobby room, or as a separate retreat for growing children or guests. This layout makes the house especially versatile and future-proof – no matter how life circumstances develop. The furnishings are well-maintained and down-to-earth, with high-quality parquet and tile floors and double-glazed windows. Many essential features have been thoughtfully modernized over the years. Externally, the house impresses with a pleasantly painted facade, a beautifully landscaped courtyard, and a quiet, manageable plot of land that requires little maintenance – ideal for those who prefer living to gardening. Also practical: In addition to a garage with direct access, further parking spaces are available – for you, your guests, or even a camper van for the next weekend getaway. This house is a retreat with potential, not a noisy family hub – but a place for people who prefer a quieter and more individual lifestyle.

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

Details of amenities

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

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

All about the location

Dank seiner herrlich landschaftlichen und naturverbundenen Lage zählt Königstein zu den besten Wohnstandorten des Rhein-Main-Gebietes – 20km nordwestlich von Frankfurt (Fahrtzeit 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.

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

Other information

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 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.

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

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Severin Lukas Klier

Georg-Pingler-Straße 1, 61462 Königstein
Tel.: +49 6174 - 25 57 0
E-Mail: koenigstein@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com