Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

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

Número de propiedad: 25003025

PRECIO DE COMPRA: 575.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 153,38 m^2 • **HABITACIONES:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 334 m^2

Número de propiedad: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

De un vistazo

Número de propiedad	25003025
Superficie habitable	ca. 153,38 m²
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1977
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	575.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2015
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 95 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	10.04.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	128.88 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1977

Número de propiedad: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

La propiedad

Número de propiedad: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

La propiedad

Número de propiedad: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

La propiedad

Número de propiedad: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

La propiedad

Número de propiedad: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

La propiedad

Número de propiedad: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

La propiedad

Número de propiedad: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

La propiedad

Número de propiedad: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

La propiedad

Número de propiedad: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

La propiedad

Número de propiedad: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

La propiedad

Número de propiedad: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

La propiedad

Número de propiedad: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

La propiedad

Número de propiedad: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

La propiedad

Número de propiedad: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

La propiedad

Número de propiedad: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

La propiedad

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

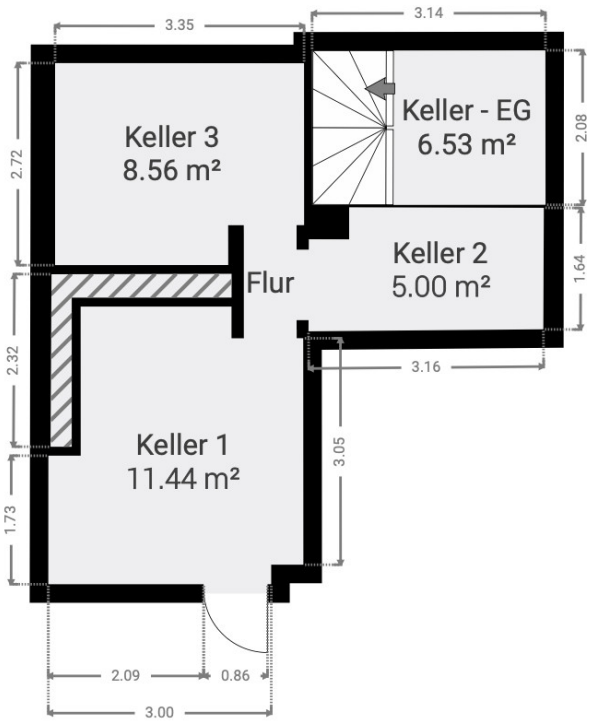
www.von-poll.com

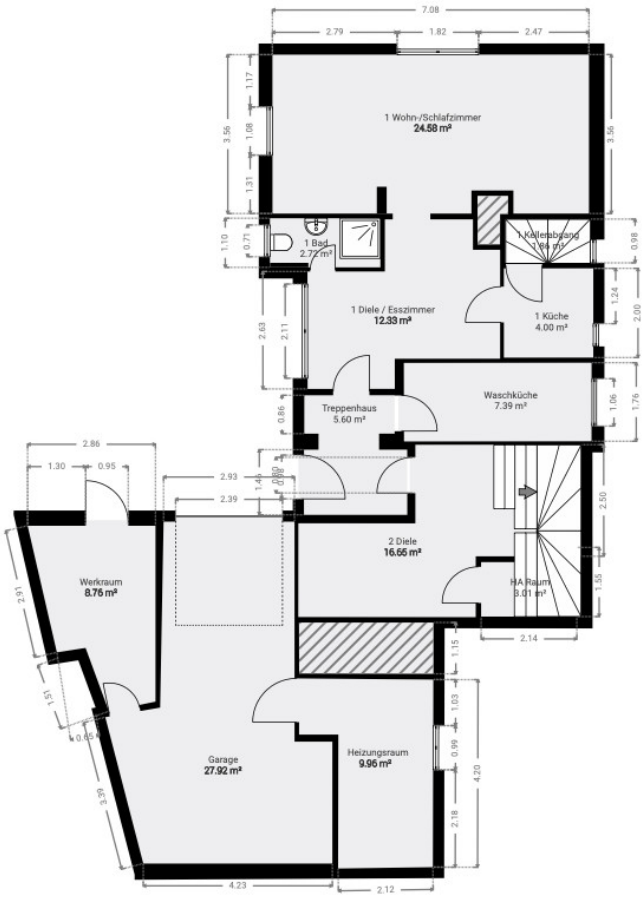
Número de propiedad: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

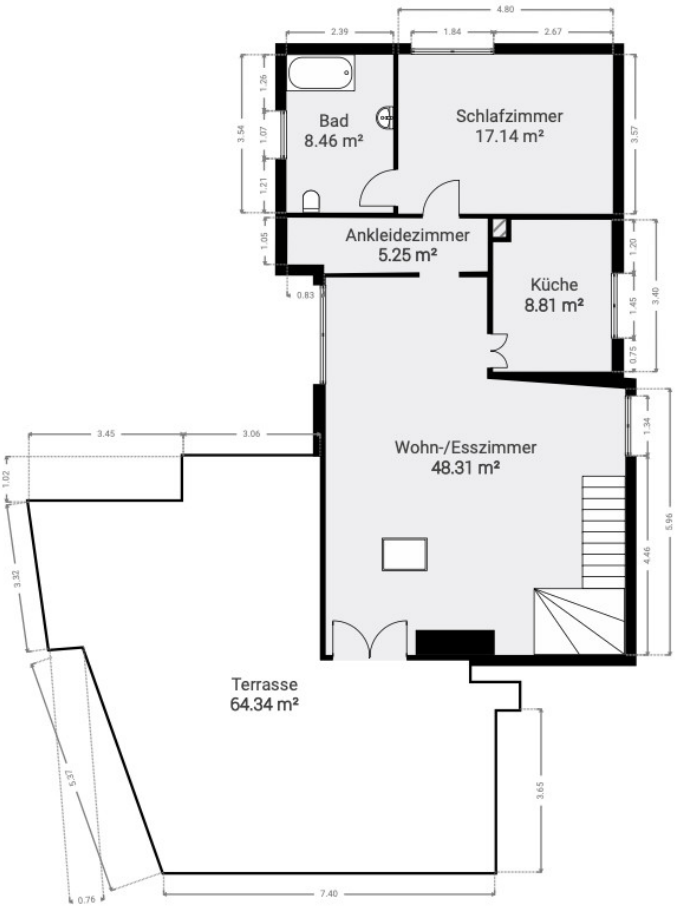
La propiedad

Número de propiedad: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

Planos de planta




7.08
2.79
1.82
2.47
1 Wohn-/Schlafzimmer
24.58 m²
3.56
1.17
1.08
1.31
1.10
0.71
1 Bad
2.72 m²
1 Kellerabgang
1.64 m²
0.98
1 Diele / Esszimmer
12.33 m²
1 Küche
4.00 m²
1.24
2.00
2.63
2.11
Waschküche
7.39 m²
Treppenhaus
5.60 m²
0.86
1.06
1.76
2.86
1.30
0.95
2.93
2.39
1.40
0.60
2 Diele
16.65 m²
HA Raum
3.01 m²
2.50
1.55
2.14
Werkraum
8.76 m²
2.91
1.51
0.45
3.99
Garage
27.92 m²
Heizungsraum
9.96 m²
1.15
1.03
0.99
4.20
2.18
4.23
2.12



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

Una primera impresión

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 wohlzufühlen.

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 Frühstücken, 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.

Número de propiedad: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

Detalles de los servicios

•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

Número de propiedad: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Severin Lukas Klier

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com