

Königstein im Taunus / Schneidhain - Schneidhain

## Vivir y trabajar: Casa unifamiliar con antiguo taller de carpintería

Número de propiedad: 25003015

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 799.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 146 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.507 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain -  
Schneidhain**

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

**Número de propiedad: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain - Schneidhain**

## De un vistazo

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Número de propiedad  | 25003015               |
| Superficie habitable | ca. 146 m <sup>2</sup> |
| Habitaciones         | 6                      |
| Dormitorios          | 4                      |
| Baños                | 3                      |
| Año de construcción  | 1936                   |

|                        |                                                                                    |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 799.000 EUR                                                                        |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | para reformar                                                                      |
| Espacio utilizable     | ca. 121 m <sup>2</sup>                                                             |

Número de propiedad: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain -  
Schneidhain

## Datos energéticos

|                                        |            |                                                           |                        |
|----------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                      | Aceite     | Certificado energético                                    | Certificado energético |
| Certificado energético<br>válido hasta | 13.05.2034 | Demanda de energía<br>final                               | 357.10 kWh/m²a         |
|                                        |            | Clase de eficiencia<br>energética                         | H                      |
|                                        |            | Año de construcción<br>según el certificado<br>energético | 1936                   |

Número de propiedad: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain - Schneidhain

## La propiedad



Número de propiedad: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain -  
Schneidhain

## La propiedad



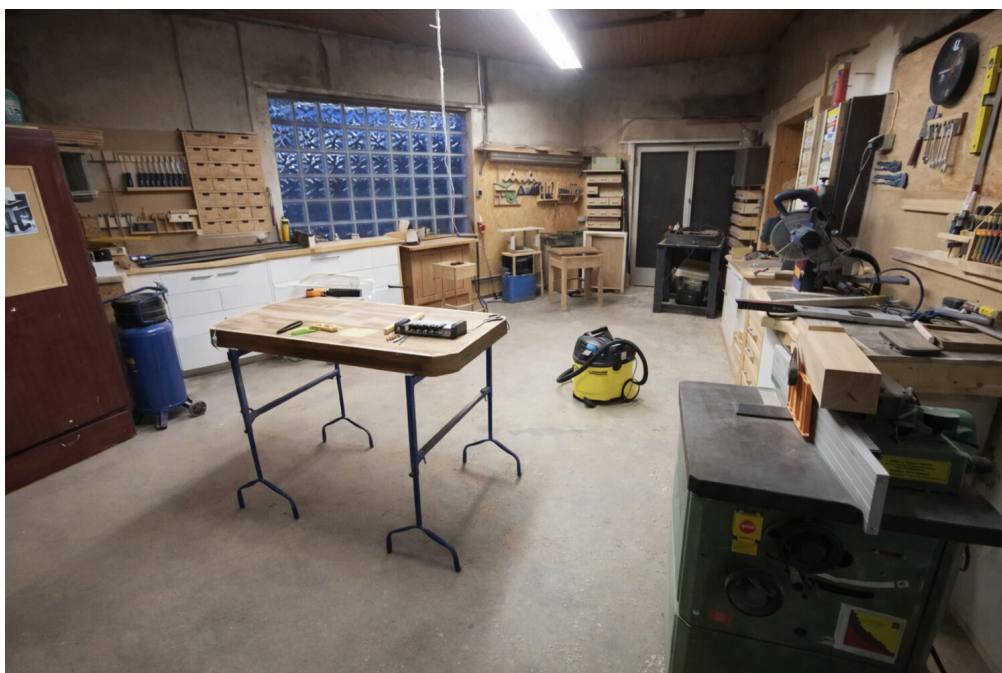
Número de propiedad: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain -  
Schneidhain

## La propiedad



Número de propiedad: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain -  
Schneidhain

## La propiedad



Número de propiedad: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain -  
Schneidhain

## La propiedad

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)

**Número de propiedad: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain - Schneidhain**

## Una primera impresión

Esta versátil propiedad residencial y comercial ofrece amplio espacio para nuevas ideas y diseños personalizados. Construida originalmente en 1936, la casa principal se ha ampliado a lo largo de las décadas. En 1961, se añadió una unidad residencial adicional, junto con una espaciosa extensión para taller, que se amplió aún más en 1974. A finales de la década de 1980, se añadieron dos garajes prefabricados, lo que complementó las ventajas prácticas de la propiedad. Todo el complejo necesita actualmente una modernización significativa, lo que presenta interesantes oportunidades para renovaciones creativas y nuevos diseños. Ya sea que visualice una espaciosa vivienda multigeneracional, áreas de estar y de trabajo combinadas, o la integración de espacios artesanales y residenciales, aquí puede hacer realidad su visión personal. Un punto culminante es el amplio jardín con su césped bien cuidado, un refugio con gran potencial. La infraestructura técnica incluye un sistema de calefacción central de gasóleo de 1990 y un depósito de gasóleo de calefacción de 6000 litros, que se somete a inspecciones regulares de la TÜV cada dos años. Esta propiedad ofrece una oportunidad única para compradores o inversores expertos con ojo para lo que es factible.

**Número de propiedad: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain -  
Schneidhain**

## **Detalles de los servicios**

- 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

**Número de propiedad: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain - Schneidhain**

## 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 (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.

**Número de propiedad: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain -  
Schneidhain**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.5.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 357.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

**Número de propiedad: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain -  
Schneidhain**

## 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](mailto:koenigstein@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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