

Königstein im Taunus - Königstein

Familienfreundliches Wohnen in ruhiger und begehrter Lage

Número de propiedad: 26003003



**PRECIO DE COMPRA: 935.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 185,12 m² • HABITACIONES: 5 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 579 m²**

Número de propiedad: 26003003 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

- **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: 26003003 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

De un vistazo

Número de propiedad	26003003
Superficie habitable	ca. 185,12 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	3
Año de construcción	1974
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	935.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2020
Estado de la propiedad	cuidado
Espacio utilizable	ca. 93 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 26003003 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	161.05 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	29.10.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1974

Número de propiedad: 26003003 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

La propiedad



Número de propiedad: 26003003 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

La propiedad



Número de propiedad: 26003003 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

La propiedad



Número de propiedad: 26003003 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

La propiedad



Número de propiedad: 26003003 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

La propiedad



Número de propiedad: 26003003 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

La propiedad



Número de propiedad: 26003003 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

La propiedad



Número de propiedad: 26003003 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

La propiedad



Número de propiedad: 26003003 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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: 26003003 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

La propiedad

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



VON POLL
IMMOBILIEN

ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

www.von-poll.com

Número de propiedad: 26003003 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

Una primera impresión

In ruhiger und beehrter Wohnlage von Königstein im Taunus befindet sich dieses gepflegte Einfamilienhaus auf einem schön eingewachsenen Grundstück. Die Immobilie überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, den offenen Wohnbereich und einen angenehm privaten Garten – ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare, die naturnah wohnen und gleichzeitig die Nähe zur Stadt schätzen.

Das Haus wurde im Jahr 1974 errichtet und über die Jahre regelmäßig gepflegt sowie teilweise modernisiert. Auf rund ****185 m² Wohnfläche**** bietet die Immobilie ein durchdachtes Raumkonzept mit hellen Wohnräumen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss mit stilvollem Kachelofen und direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Große Fensterflächen sorgen hier für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Die angrenzende Küche ergänzt das Erdgeschoss funktional und bietet ausreichend Platz für den Familienalltag.

Der Elternbereich befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss und ermöglicht komfortables Wohnen auf einer Ebene. Im Dachgeschoss stehen zwei weitere Zimmer sowie ein separates Badezimmer zur Verfügung – ideal als Kinderbereich oder für Gäste.

Im Untergeschoss befinden sich neben klassischen Kellerräumen ein Gästezimmer mit eigenem WC sowie ein Saunabereich, der sich hervorragend als Wellness- oder Hobbybereich nutzen lässt.

Das Grundstück präsentiert sich gepflegt und bietet mit seinem Garten und den Terrassenflächen viel Raum für Freizeit, Erholung und Familienleben.

Die Lage im Königsteiner Woogtal zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen der Region. Die Kombination aus naturnahem Umfeld, guter Infrastruktur sowie der Nähe zu Frankfurt macht diesen Standort sowohl für Familien als auch für Berufspendler äußerst attraktiv.

Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit, ein großzügiges Einfamilienhaus mit Garten in einer der gefragtesten Wohnlagen des Taunus zu erwerben.

Número de propiedad: 26003003 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

Detalles de los servicios

- Solide Mikrolage in Königstein / Kein Ortsteil / Woogtal
- Attraktiv angelegtes Grundstück – fast uneinsehbar

- Fußläufig sind der Bahnhof und der Naturpark in wenigen Minuten zu erreichen
- Großzügige Raumaufteilung, viel Platz und ein repräsentativer Wohnbereich
- Großer, stilvoller Kachelofen für wohlige Wärme im gesamten Haus
- Schiebetürelement im Wohnbereich
- Zeitgemäßer Grundriss (Ideal für die Familie mit 2 Kindern)
- Außenstellplatz
- Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden im Erdgeschoss
- Parkettboden
- Dachgeschoss mit zwei Kinderzimmern und eigenem Kinderbad
- Elternbereich im Erdgeschoss
- Wellnessbereich im Untergeschoss mit Sauna und Dusche
- Gästezimmer im Untergeschoss mit eigenem WC und Waschbecken
- Schöne Außenterrassen mit Blick in den Garten
- Modernisierte Badezimmer
- Grundlegende Sanierung (u.a. Entfernung der alten Außenfassadenplatten) im Jahr 2000 und Dämmung der Außenfassade
- Heizungs aus 1997

Número de propiedad: 26003003 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

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: 26003003 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

Otros datos

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: 26003003 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

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