

Königstein im Taunus - Königstein

Viel Platz für neue Ideen: Großzügige Doppelhaushälfte mit Kamin und schönem Garten in Königstein

Número de propiedad: 26003030



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 695.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 180,53 m² • HABITACIONES: 5 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 315 m²**

Número de propiedad: 26003030 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

- **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: 26003030 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

De un vistazo

Número de propiedad	26003030
Superficie habitable	ca. 180,53 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1982
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	695.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 37 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26003030 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	26.07.2036
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	88.49 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1982

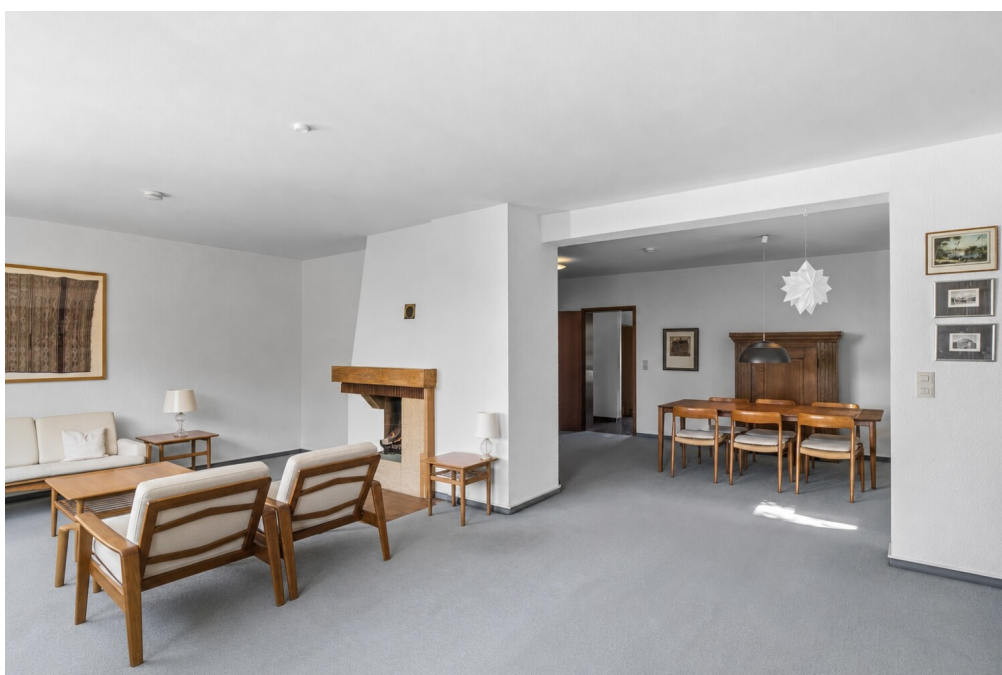
Número de propiedad: 26003030 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

La propiedad



Número de propiedad: 26003030 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

La propiedad



Número de propiedad: 26003030 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

La propiedad



Número de propiedad: 26003030 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

La propiedad



Número de propiedad: 26003030 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

La propiedad



Número de propiedad: 26003030 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

La propiedad



Número de propiedad: 26003030 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

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

Número de propiedad: 26003030 - 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

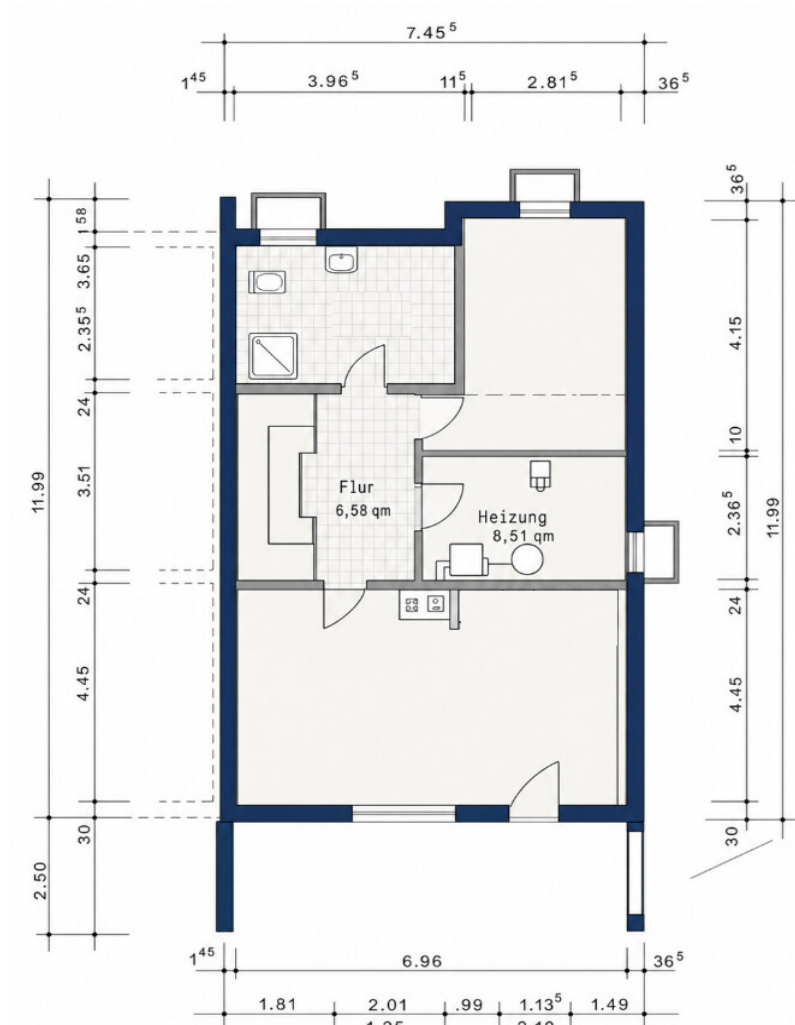
www.von-poll.com

Número de propiedad: 26003030 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

Planos de planta







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: 26003030 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

Una primera impresión

Diese großzügige Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1982 bietet mit ca. 181 m² Wohnfläche, fünf Zimmern und einem durchdachten Raumangebot ideale Voraussetzungen für Familien, die viel Platz und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten suchen. Das massiv errichtete Haus erstreckt sich über drei Ebenen und befindet sich in einem überwiegend renovierungsbedürftigen Zustand. Damit eröffnet es seinen zukünftigen Eigentümern die attraktive Möglichkeit, Ausstattung und Gestaltung nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Großzügige Fensterflächen sorgen für angenehme Lichtverhältnisse, während der Kamin dem Wohnbereich eine besonders behagliche Atmosphäre verleiht. Vom Wohnzimmer besteht Zugang auf den ca. 18,30 m² großen Balkon, der den Blick in den Garten freigibt und den Wohnraum in den wärmeren Monaten nach draußen erweitert. Eine separate Einbauküche, der Eingangsbereich mit Diele sowie ein Gäste-WC vervollständigen diese Ebene.

Im Dachgeschoss stehen drei gut nutzbare Schlafzimmer zur Verfügung. Diese eignen sich beispielsweise als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne und separater Dusche ausgestattet.

Das Gartengeschoss erweitert das Raumangebot um ein besonders großzügiges und vielseitig nutzbares Zimmer. Ob als Arbeitsbereich, Gästezimmer, Rückzugsort für ein älteres Kind oder Hobbyraum – hier bieten sich unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Durch den direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten besitzt dieser Bereich eine hohe Aufenthaltsqualität. Ein weiteres Badezimmer, ein Kellerraum sowie der separate Heizungsraum befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene.

Das ca. 315 m² große Grundstück bietet einen geschützten Gartenbereich mit gewachsenem Grün und einer Terrasse. Eine Garage sowie ein zusätzlicher Freiplatz stellen komfortable Parkmöglichkeiten unmittelbar am Haus bereit.

Ein bedeutender technischer Vorteil ist die im Jahr 2025 erneuerte Gaszentralheizung. Laut vorliegendem Verbrauchsausweis beträgt der Endenergieverbrauch 88,49 kWh/(m²·a), was der Energieeffizienzklasse C entspricht.

Insgesamt verbindet diese Doppelhaushälfte ein überdurchschnittliches Platzangebot mit einer soliden Gebäudebasis, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und attraktivem

Modernisierungspotenzial – eine interessante Gelegenheit für Käufer, die ihr zukünftiges Zuhause in Königstein nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Número de propiedad: 26003030 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

Detalles de los servicios

- * Doppelhaushälfte in massiver Bauweise
- * Baujahr 1982
- * Drei nutzbare Gebäudeebenen
- * Ca. 181 m² Wohnfläche
- * Ca. 38 m² zusätzliche Nutzfläche
- * Ca. 315 m² Grundstücksfläche
- * Insgesamt fünf Zimmer
- * Vier flexibel nutzbare Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer
- * Zwei Badezimmer
- * Separates Gäste-WC im Erdgeschoss
- * Großzügiger Eingangsbereich mit Flur und Diele
- * Offen gestalteter Wohn- und Essbereich
- * Kamin im Wohnbereich
- * Direkter Zugang vom Wohnzimmer auf den Balkon
- * Ca. 18,30 m² großer Balkon gemäß Grundriss
- * Insgesamt ca. 34 m² Balkon- und Terrassenfläche
- * Einbauküche
- * Drei Schlafzimmer im Dachgeschoss
- * Tageslichtbad im Dachgeschoss
- * Badewanne im Badezimmer des Dachgeschosses
- * Separate Dusche im Badezimmer des Dachgeschosses
- * Großzügiges zusätzliches Zimmer im Gartengeschoss
- * Gartengeschosszimmer flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Schlafzimmer nutzbar
- * Direkter Zugang vom Gartengeschoss zur Terrasse
- * Direkter Zugang vom Gartengeschoss in den Garten
- * Zweites Badezimmer im Gartengeschoss
- * Separater Kellerraum
- * Separater Heizungsraum
- * Gaszentralheizung
- * Heizungsanlage im Jahr 2025 erneuert
- * Eigener Gartenbereich
- * Garten mit gewachsenem Baum- und Strauchbestand
- * Terrasse im Gartenbereich
- * Garage unmittelbar am Haus
- * Zusätzlicher Pkw-Freiplatz
- * Doppelverglaste Holzfenster
- * Bodenbeläge aus Parkett, Fliesen und Teppichboden

- * **Klassisches Satteldach**
- * **Teilweise Unterkellerung beziehungsweise Gartengeschoss**
- * **DSL-Internetanschluss**
- * **Energieeffizienzklasse C**
- * **Solide Gebäudebasis mit individuellem Modernisierungs- und Gestaltungspotenzial**

Número de propiedad: 26003030 - 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: 26003030 - 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 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: 26003030 - 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