

Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

Un cadre de vie harmonieux pour les couples ! Maison confortable avec terrasse, vue et espace séparé.

CODE DU BIEN: 25003025

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



PRIX D'ACHAT: 575.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 153,11 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 334 m²

CODE DU BIEN: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25003025	Prix d'achat	575.000 EUR
Surface habitable	ca. 153,11 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	Modernisation / Rénovation	2015
Salles de bains	2	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1977	Technique de construction	massif
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage	Surface de plancher	ca. 95 m ²
		Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile		
Certification énergétique valable jusqu'au	10.04.2035	Consommation finale d'énergie	128.88 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1977

CODE DU BIEN: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

La propriété



CODE DU BIEN: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

La propriété



CODE DU BIEN: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

La propriété



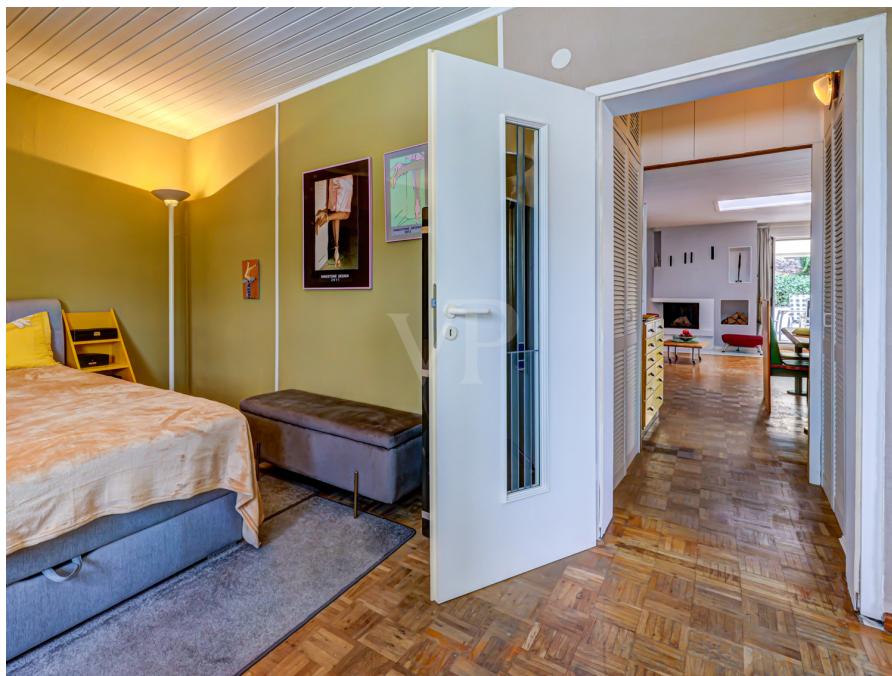
CODE DU BIEN: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

La propriété



CODE DU BIEN: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

La propriété



CODE DU BIEN: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

La propriété



CODE DU BIEN: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

La propriété



CODE DU BIEN: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

La propriété

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

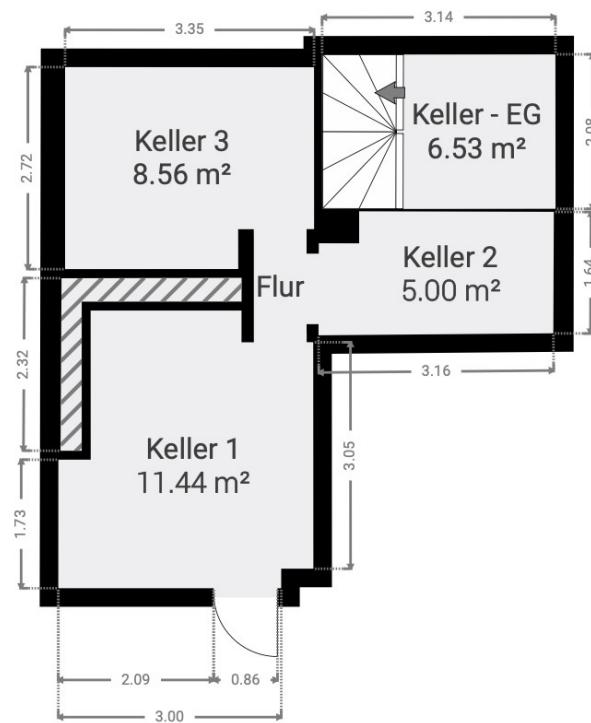
ImmoScout24 Gold Siegel

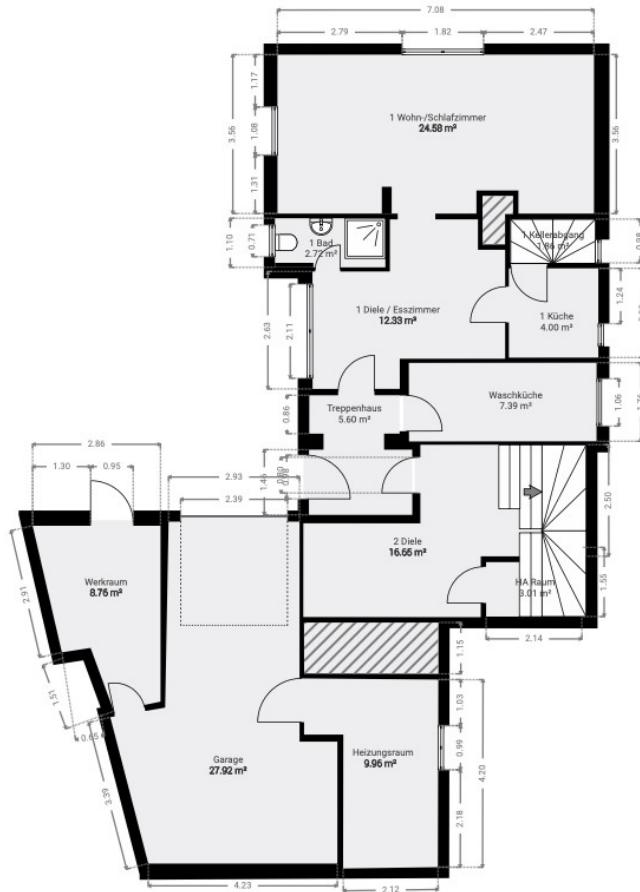


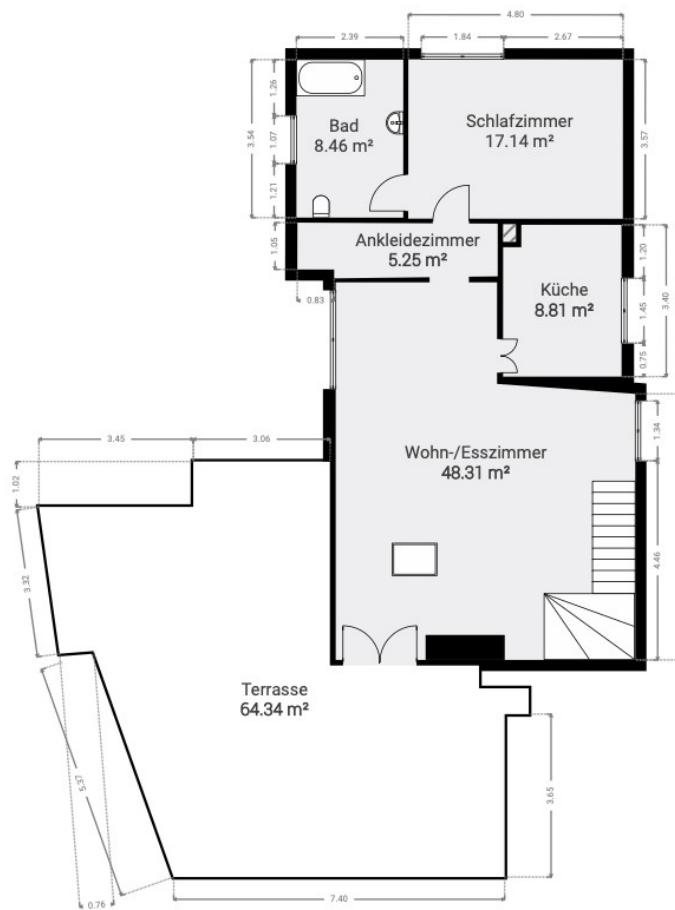
Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

CODE DU BIEN: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

Une première impression

Une maison de caractère – pour ceux qui recherchent un lieu unique. Cette maison ne conviendra pas à tous, et c'est précisément ce qui fait son charme. Si vous privilégiez la tranquillité et un cadre de vie élégant à une aire de jeux pour enfants avec trampoline, vous trouverez ici une maison qui se distingue agréablement des autres. Que vous soyez seul, en couple ou en petite famille avec un enfant plus âgé, cette maison offre un espace idéal sans jamais se sentir perdu. Le caractère authentique de cette propriété se révèle dès l'entrée. Sa construction robuste, son agencement bien pensé et son atmosphère chaleureuse vous feront vous sentir immédiatement chez vous. L'espace de vie ouvert à l'étage, avec sa cheminée accueillante, vous invite à la détente – que ce soit pour lire, savourer un verre de vin ou simplement décompresser après une longue journée. La terrasse attenante offre un havre de paix pour le petit-déjeuner, une pause ou des soirées relaxantes en plein air. Ici, vous pourrez vous déconnecter, respirer profondément et oublier le quotidien. Particulièrement pratique : le studio indépendant existant offre une grande flexibilité d'aménagement – bureau, salle de loisirs, ou encore espace privé pour les enfants ou les invités. Cette configuration rend la maison particulièrement polyvalente et adaptable à l'avenir, quelles que soient les évolutions de la vie. Le mobilier, bien entretenu, est simple et chaleureux, avec des parquets et carrelages de qualité et des fenêtres à double vitrage. De nombreux éléments essentiels ont été modernisés avec soin au fil des ans. À l'extérieur, la maison séduit par sa façade agréablement peinte, sa cour paysagée et son terrain calme et facile d'entretien – idéal pour ceux qui préfèrent profiter de la vie plutôt que jardiner. Autre atout pratique : outre un garage avec accès direct, des places de parking supplémentaires sont disponibles – pour vous, vos invités, ou même un camping-car pour vos escapades du week-end. Cette maison est un havre de paix avec du potentiel, non pas une maison familiale bruyante, mais un lieu pour ceux qui aspirent à un mode de vie plus calme et plus personnel.

CODE DU BIEN: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

Plus d'informations

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.



VON POLL
REAL ESTATE

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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Severin Lukas Klier

Georg-Pingler-Straße 1, 61462 Königstein

Tel.: +49 6174 - 25 57 0

E-Mail: koenigstein@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com