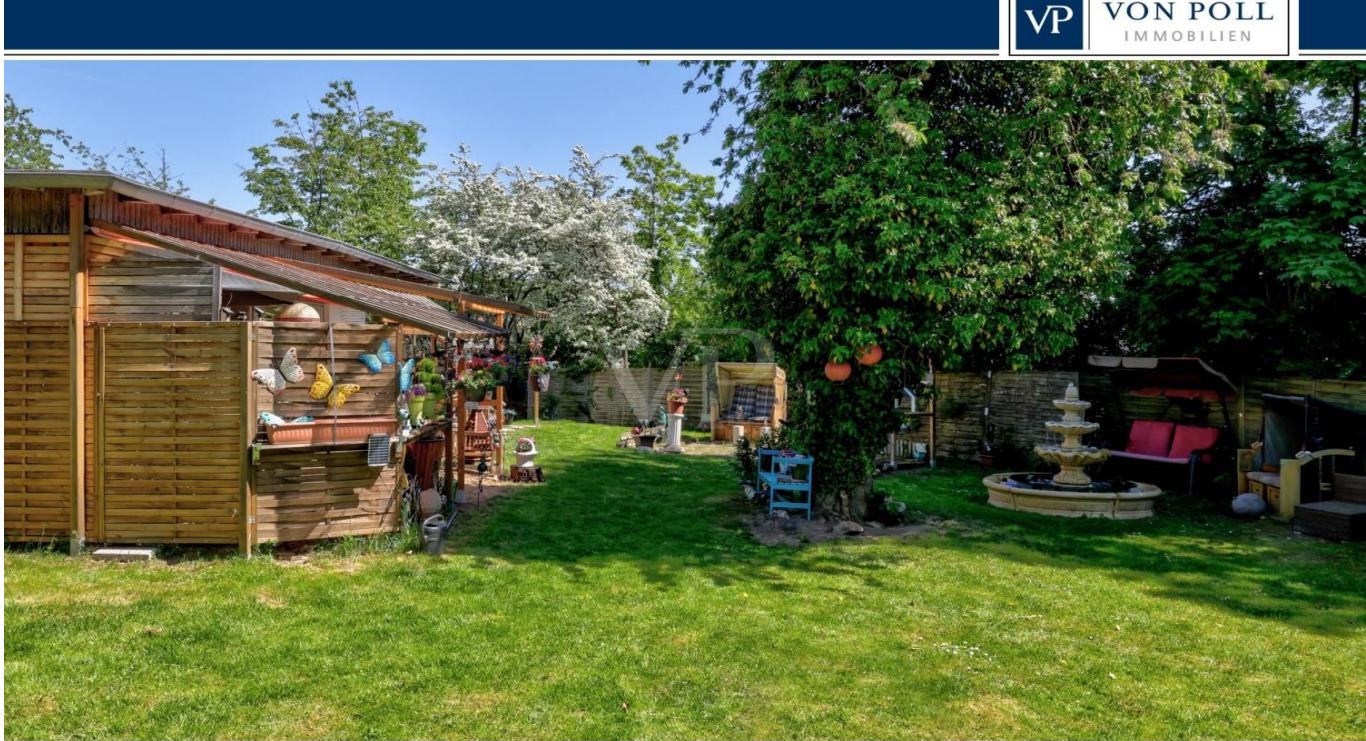


Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

## Logement et atelier : Maison individuelle avec ancien atelier de menuiserie

**CODE DU BIEN: 25003015**



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

**PRIX D'ACHAT: 890.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 146 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.507 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

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

**CODE DU BIEN: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25003015	Prix d'achat	890.000 EUR
Surface habitable	ca. 146 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	État de la propriété	A rénover
Chambres à coucher	4	Surface de plancher	ca. 121 m <sup>2</sup>
Salles de bains	3		
Année de construction	1936		

**CODE DU BIEN: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain**

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	13.05.2034	Consommation d'énergie	357.10 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1936

CODE DU BIEN: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

## La propriété



### ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

CODE DU BIEN: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

## La propriété

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

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

**CODE DU BIEN: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain**

## Une première impression

Cette propriété polyvalente, à la fois résidentielle et commerciale, offre un vaste espace propice à la concrétisation de nouveaux projets et à l'élaboration d'aménagements personnalisés. Construite initialement en 1936, la maison principale a été agrandie au fil des décennies. En 1961, un logement supplémentaire a été ajouté, ainsi qu'une extension spacieuse abritant un atelier, elle-même agrandie en 1974. Deux garages préfabriqués ont été ajoutés à la fin des années 1980, complétant ainsi les atouts pratiques de la propriété. L'ensemble du complexe nécessite actuellement une modernisation importante, offrant ainsi des opportunités exceptionnelles pour des rénovations créatives et de nouveaux aménagements. Que vous envisagiez un espace de vie spacieux pour plusieurs générations, des espaces combinant vie et travail, ou l'intégration d'espaces artisanaux et résidentiels, ici, votre vision peut prendre forme. Le vaste jardin, avec sa pelouse bien entretenue, constitue un atout majeur : un véritable havre de paix au potentiel immense. L'infrastructure technique comprend un système de chauffage central au fioul datant de 1990 et une cuve à fioul de 6 000 litres, soumise à des contrôles techniques (TÜV) tous les deux ans. Cette propriété offre une opportunité rare pour les acheteurs ou investisseurs avertis, capables d'évaluer ce qui est réalisable.

**CODE DU BIEN: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain**

## 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: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**CODE DU BIEN: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain**

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

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

---

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