

Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

## Harmonikus élet pároknak! Hangulatos ház terasszal, kilátással és különálló nappalival.

VP azonosító: 25003025

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 575.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 153,11 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 334 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

## Áttekintés

VP azonosító	25003025
Hasznos lakótér	ca. 153,11 m <sup>2</sup>
Szobák	4
Hálósobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	1977
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	575.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2015
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 95 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.04.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	128.88 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1977



VP azonosító: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

## Az ingatlan





VP azonosító: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

## Az ingatlan





VP azonosító: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

## Az ingatlan





VP azonosító: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)



VP azonosító: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

## Az ingatlan

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



VON POLL  
IMMOBILIEN

ImmoScout24 Gold Siegel

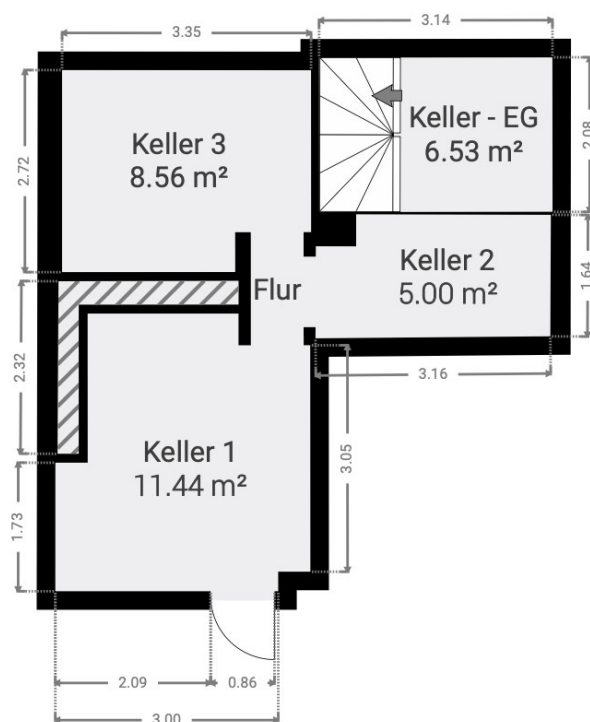


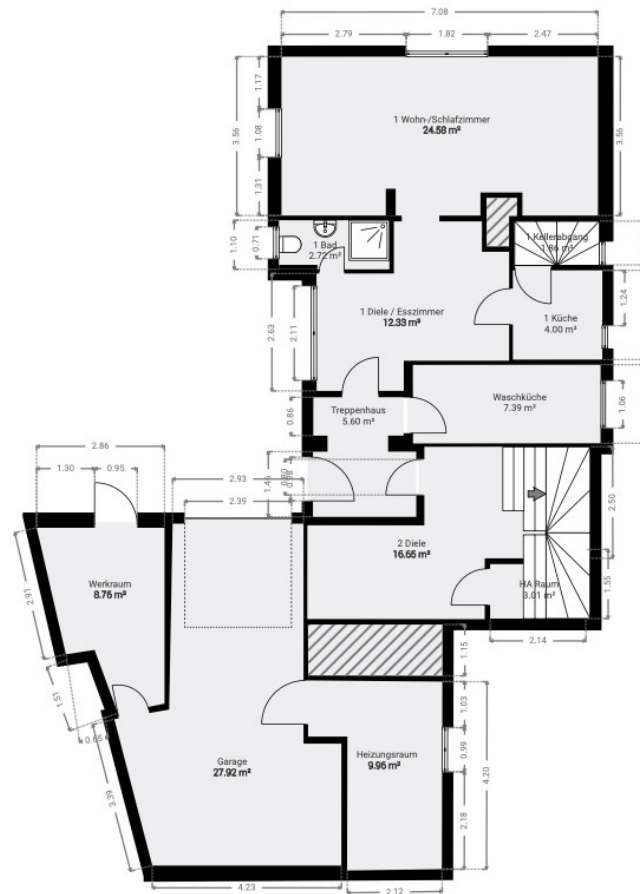
Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

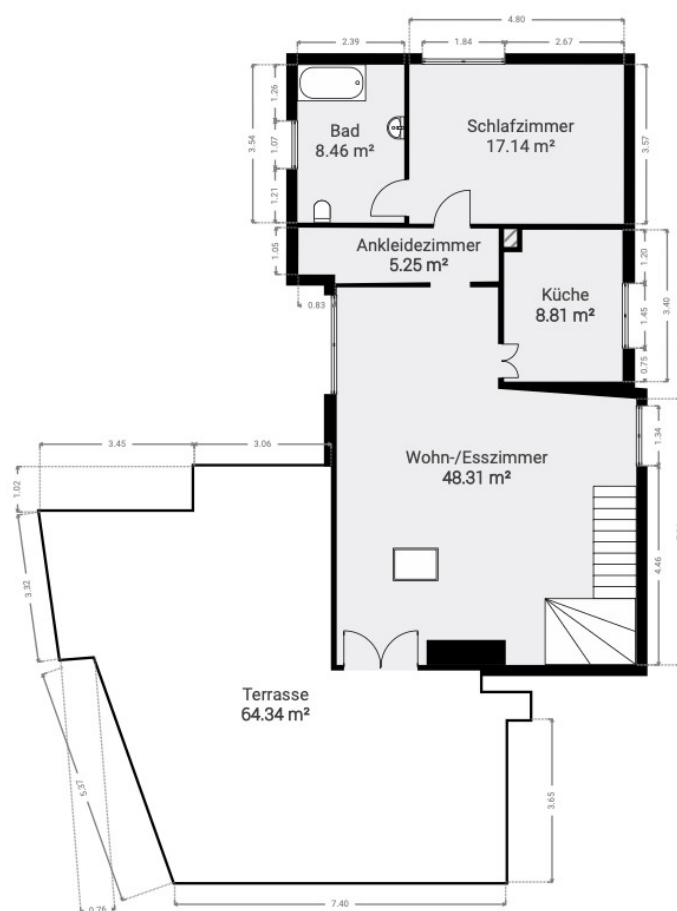
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

## Az első benyomás

Karakteres otthon – azoknak, akik valami különlegeset keresnek. Ez a ház nem mindenkinek való, és pontosan ez teszi annyira vonzóvá. Ha inkább békére, csendre és stílusos életre vágyik, mintsem játszótérre és trambulínra, itt egy olyan otthonra talál, amely kellemesen kiemelkedik a hétköznapiakból. Akár egyedül, párként vagy egy kisebb családdal egy nagyobb gyermekkel él, ez a ház pont megfelelő teret kínál anélkül, hogy elveszettnek érezné magát. Az ingatlan szilárd jellege azonnal szembeüt a belépéskor. A robusztus szerkezet, a jól megtervezett alaprajz és a hívogató légkör könnyűvé teszi, hogy otthon érezze magát. A felső emeleten található nyitott területek nappali hangulatos kávézóval hívogat pihentető órák eltöltésére – legyen szó olvasásról, egy pohár bor elfogyasztásáról, vagy egyszerűen csak egy hosszú nap utáni kikapcsolódásról. A szomszédos terasz nyugodt helyet biztosít reggelihez, rövid szünetekhez vagy pihentető estékhez a szabadban. Itt kikapcsolódhat, mélyeket lélegezhet, és maga mögött hagyhatja a mindennapokat. Különösen praktikus: A meglévő nagymamalakás rugalmasan használható – például irodaként, hobbiszobaként, vagy különálló pihenőhelyként a növekvő gyermekek vagy vendégek számára. Ez az elrendezés különösen sokoldalúvá és jövőbiztossá teszi a házat – bármilyen életkörülmények is alakulnak. A berendezés jól karbantartott és egyszerű, kiváló minőségű parkettával és járólappal, valamint dupla üvegezésű ablakokkal. Számos lényeges jellemzőt gondosan modernizáltak az évek során. Kívül a ház kellemesen festett homlokzattal, gyönyörűen parkosított udvarral és csendes, könnyen kezelhető, kevés karbantartást igénylő telekkel nyugodt le – ideális azok számára, akik a kertészkedés helyett az életet részesítik előnyben. Szintén praktikus: A közvetlen bejárattal rendelkező garázs mellett további parkolóhelyek állnak rendelkezésre – Önnek, vendégeinek, vagy akár egy lakóautónak a következő hétvégi kiruccanáshoz. Ez a ház egy lehetőségekkel teli menedékhely, nem egy zajos családi központ – hanem egy hely azok számára, akik a csendesebb és egyénibb életmódot kedvelik.

VP azonosító: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.4.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 128.88 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

VP azonosító: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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