

Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

## Lakás és munka: Családi ház egykori asztalosmuhellyel

VP azonosító: 25003015



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

VÉTELÁR: 890.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 146 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.507 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

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

VP azonosító: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

## Áttekintés

VP azonosító	25003015
Hasznos lakótér	ca. 146 m <sup>2</sup>
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdőszobák	3
Építés éve	1936

Vételár	890.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hasznos terület	ca. 121 m <sup>2</sup>

VP azonosító: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	13.05.2034	Teljes energiaigény	357.10 kWh/m²a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1936



VP azonosító: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

## Az ingatlan





VP azonosító: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

## Az ingatlan





VP azonosító: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

## Az ingatlan





VP azonosító: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

## Az ingatlan



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

VP azonosító: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

## 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)

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)

**VP azonosító: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain**

## Az első benyomás

Ez a sokoldalú lakó- és kereskedelmi ingatlan bőséges teret kínál az új ötleteknek és az egyedi tervezésnek. Az eredetileg 1936-ban épült főépületet az évtizedek során bővítették. 1961-ben egy további lakóegységgel, valamint egy tágas műhelybővítéssel bővítették, amelyet 1974-ben tovább bővítettek. Az 1980-as évek végén két előre gyártott garázs került hozzáadásra, amelyek kiegészítik az ingatlan gyakorlati előnyeit. Az egész komplexum jelenleg jelentős modernizációra szorul, így izgalmas lehetőségeket kínál a kreatív felújításokra és az új tervekre. Akár tágas, többgenerációs lakóteret, kombinált lakó- és munkaterületeket, akár kézműves- és lakóterek integrációját képzelel el – itt egyedi elképzelése is megvalósítható. Különös figyelmet érdemel a tágas kert a gondozott gyepvel – egy nagy potenciállal rendelkező pihenőhely. A műszaki infrastruktúra magában foglal egy 1990-ből származó olajtűzelésű központi fűtési rendszert és egy 6000 literes fűtőolajtartályt, amely kétfévente rendszeres TÜV ellenőrzésen esik át. Ez az ingatlan ritka lehetőséget kínál a képzett vevők vagy a megvalósítható megoldásokat keresők számára.



VP azonosító: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain**

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

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.5.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 357.10 kwh/(m²\*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 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: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

## 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)