

Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

## Vita armoniosa per coppie! Accogliente casa con terrazza, vista e zona separata.

Codice oggetto: 25003025

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 575.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 153,11 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 334 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25003025
Superficie netta	ca. 153,11 m <sup>2</sup>
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1977
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	575.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 95 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	128.88 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	10.04.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977



Codice oggetto: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

## La proprietà



Codice oggetto: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

## La proprietà





Codice oggetto: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

## La proprietà



Codice oggetto: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

## La proprietà





Codice oggetto: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

## La proprietà



Codice oggetto: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

## La proprietà





Codice oggetto: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

## La proprietà



Codice oggetto: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

## La proprietà



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



Codice oggetto: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

## La proprietà

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

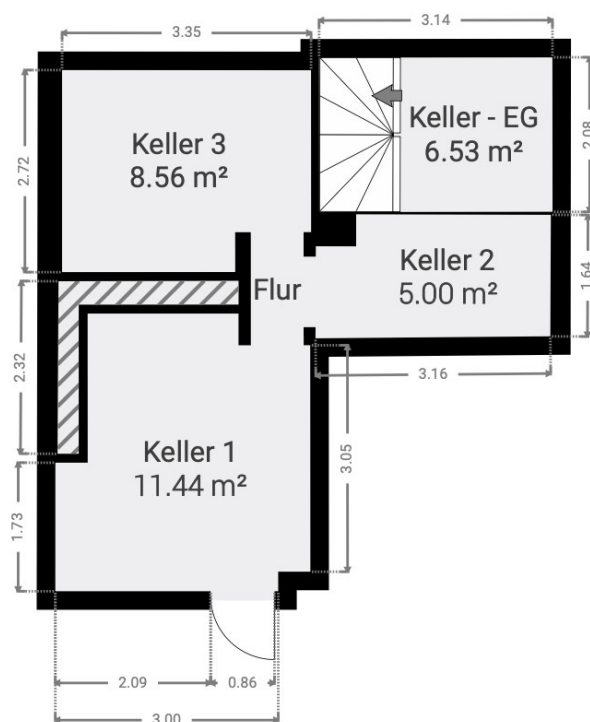


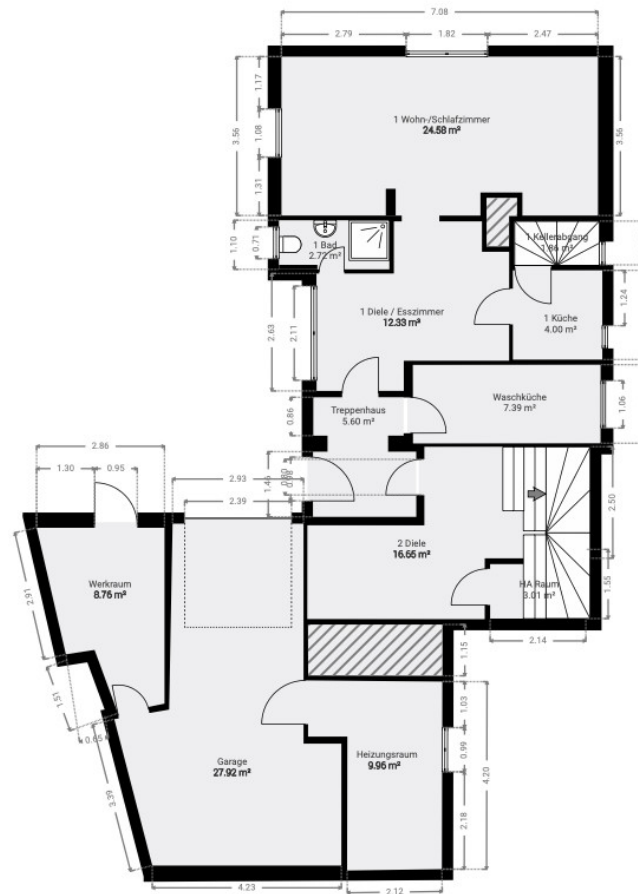
Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

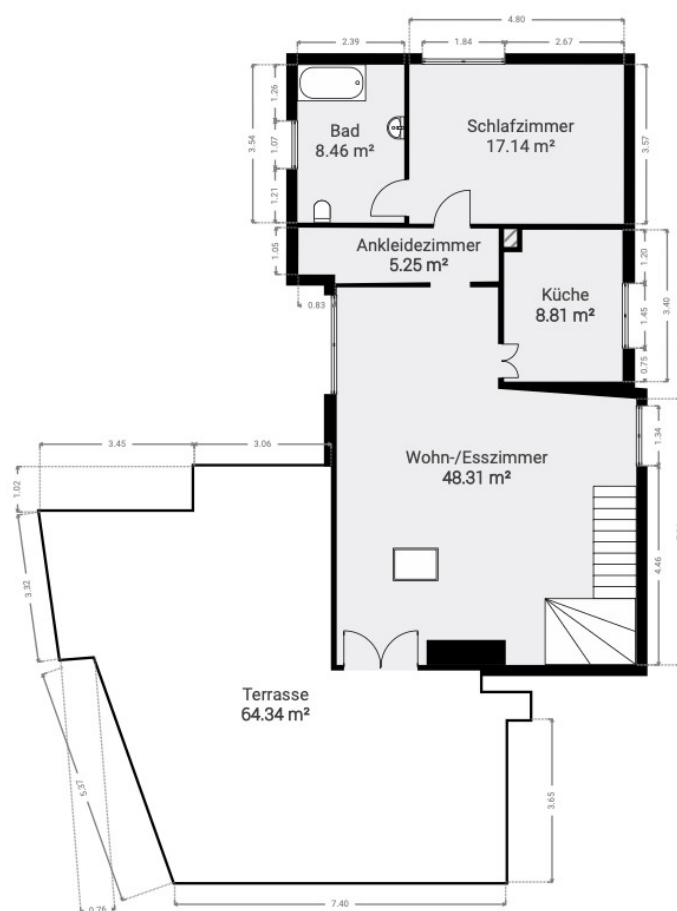
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

## Una prima impressione

Una casa di carattere, per chi cerca qualcosa di speciale. Questa casa non è per tutti, ed è proprio questo che la rende così attraente. Se cercate pace, tranquillità e un'abitazione elegante, piuttosto che un parco giochi e un trampolino per bambini, qui troverete una casa che si distingue piacevolmente dall'ordinario. Che siate soli, in coppia o in una piccola famiglia con un figlio più grande, questa casa offre la giusta quantità di spazio senza sentirsi spaesati. Il carattere solido di questa proprietà è immediatamente evidente entrando. La costruzione robusta, la planimetria ben progettata e l'atmosfera invitante fanno sì che sia facile sentirsi a casa. La zona giorno open space al piano superiore, con il suo accogliente camino, invita a trascorrere ore di relax, leggendo, sorseggiando un bicchiere di vino o semplicemente rilassandosi dopo una lunga giornata. La terrazza adiacente offre un angolo tranquillo per la colazione, brevi pause o serate rilassanti all'aperto. Qui potrete staccare la spina, respirare profondamente e lasciarvi alle spalle la quotidianità. Particolarmente pratico: l'appartamento esistente può essere utilizzato in modo flessibile, ad esempio come ufficio, sala hobby o come rifugio separato per i bambini che crescono o per gli ospiti. Questa disposizione rende la casa particolarmente versatile e a prova di futuro, indipendentemente da come si sviluppino le circostanze della vita. L'arredamento è ben curato e semplice, con pavimenti in parquet e piastrelle di alta qualità e finestre con doppi vetri. Molte caratteristiche essenziali sono state modernizzate con cura nel corso degli anni. Esternamente, la casa colpisce per una facciata piacevolmente dipinta, un cortile splendidamente curato e un terreno tranquillo e gestibile che richiede poca manutenzione: ideale per chi preferisce vivere al giardinaggio. Altrettanto pratico: oltre a un garage con accesso diretto, sono disponibili ulteriori posti auto, per voi, i vostri ospiti o anche un camper per il prossimo weekend. Questa casa è un rifugio con potenziale, non un rumoroso centro familiare, ma un luogo per chi preferisce uno stile di vita più tranquillo e individuale.

Codice oggetto: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

## Dettagli dei servizi

- Schön gepflastertes Grundstück
- Zwei separate Außenstellplätze
- Garage mit vielen Stauräumen und separaten Werkstatttraum 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

Codice oggetto: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25003025 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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