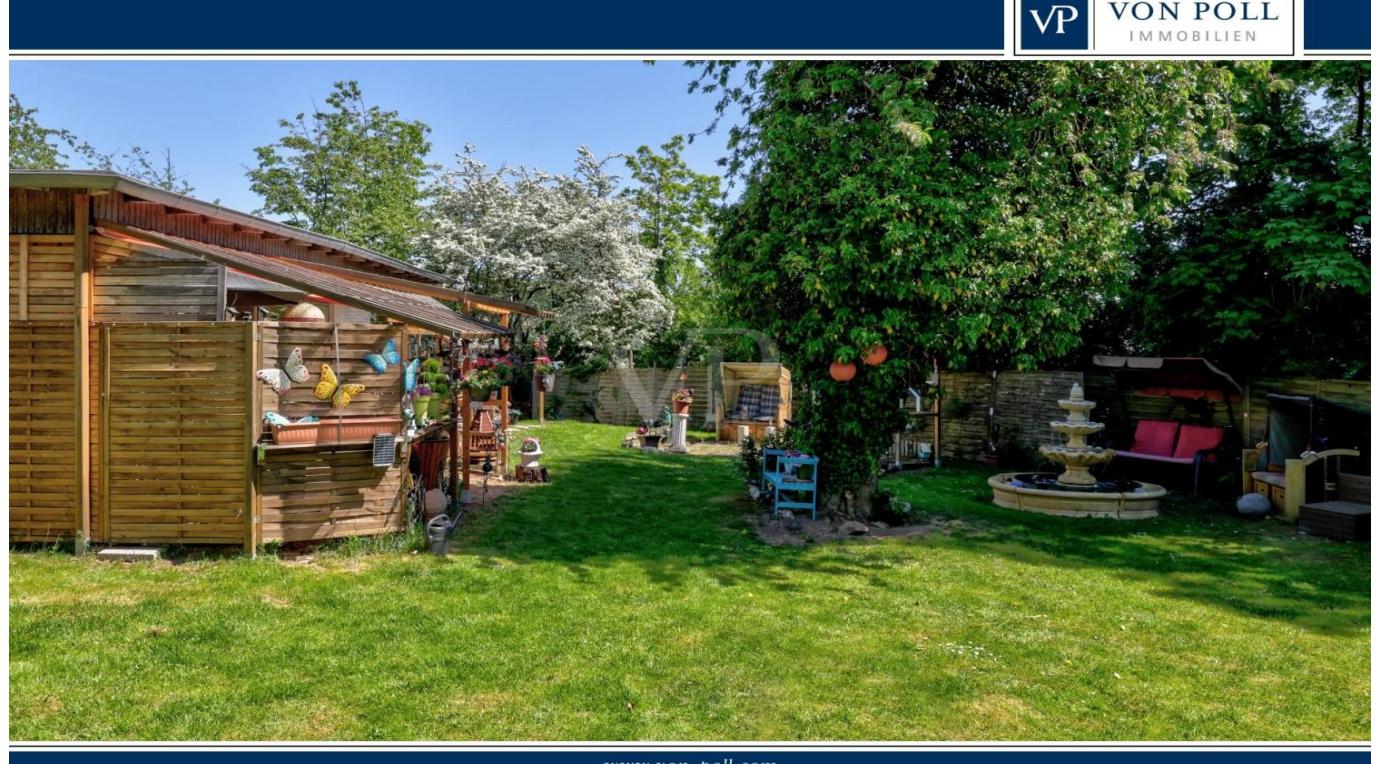


Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

## Abitare e lavorare: Casa indipendente con ex falegnameria

**Codice oggetto: 25003015**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 890.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 146 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.507 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

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

Codice oggetto: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25003015	Prezzo d'acquisto	890.000 EUR
Superficie netta	ca. 146 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Camere da letto	4	Superficie lorda	ca. 121 m <sup>2</sup>
Bagni	3		
Anno di costruzione	1936		

Codice oggetto: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	13.05.2034	Consumo energetico	357.10 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1936

Codice oggetto: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

## La proprietà



Codice oggetto: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

## La proprietà



Codice oggetto: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

## La proprietà



Codice oggetto: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

## La proprietà



Codice oggetto: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

## La proprietà



### ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

Codice oggetto: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

## La proprietà

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)

**Codice oggetto: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain**

## Una prima impressione

Questa versatile proprietà residenziale e commerciale offre ampio spazio per nuove idee e un design personalizzato. Originariamente costruita nel 1936, la casa principale è stata ampliata nel corso dei decenni. Nel 1961 è stata aggiunta un'ulteriore unità residenziale, insieme a un ampio ampliamento per l'officina, ulteriormente ampliato nel 1974. Due garage prefabbricati sono stati aggiunti alla fine degli anni '80, completando i vantaggi pratici della proprietà. L'intero complesso necessita attualmente di significativi lavori di ammodernamento, offrendo quindi interessanti opportunità per ristrutturazioni creative e nuovi design. Che si preveda un'ampia zona living multigenerazionale, una combinazione di soggiorno e lavoro o l'integrazione di spazi artigianali e residenziali, qui è possibile realizzare una visione personalizzata. Un punto di forza particolare è l'ampio giardino con il suo prato ben curato, un rifugio dal grande potenziale. L'infrastruttura tecnica comprende un impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio del 1990 e un serbatoio di gasolio da 6.000 litri, sottoposto a regolari ispezioni TÜV ogni due anni. Questa proprietà offre una rara opportunità per acquirenti esperti o investitori attenti alla fattibilità.

Codice oggetto: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

## 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)