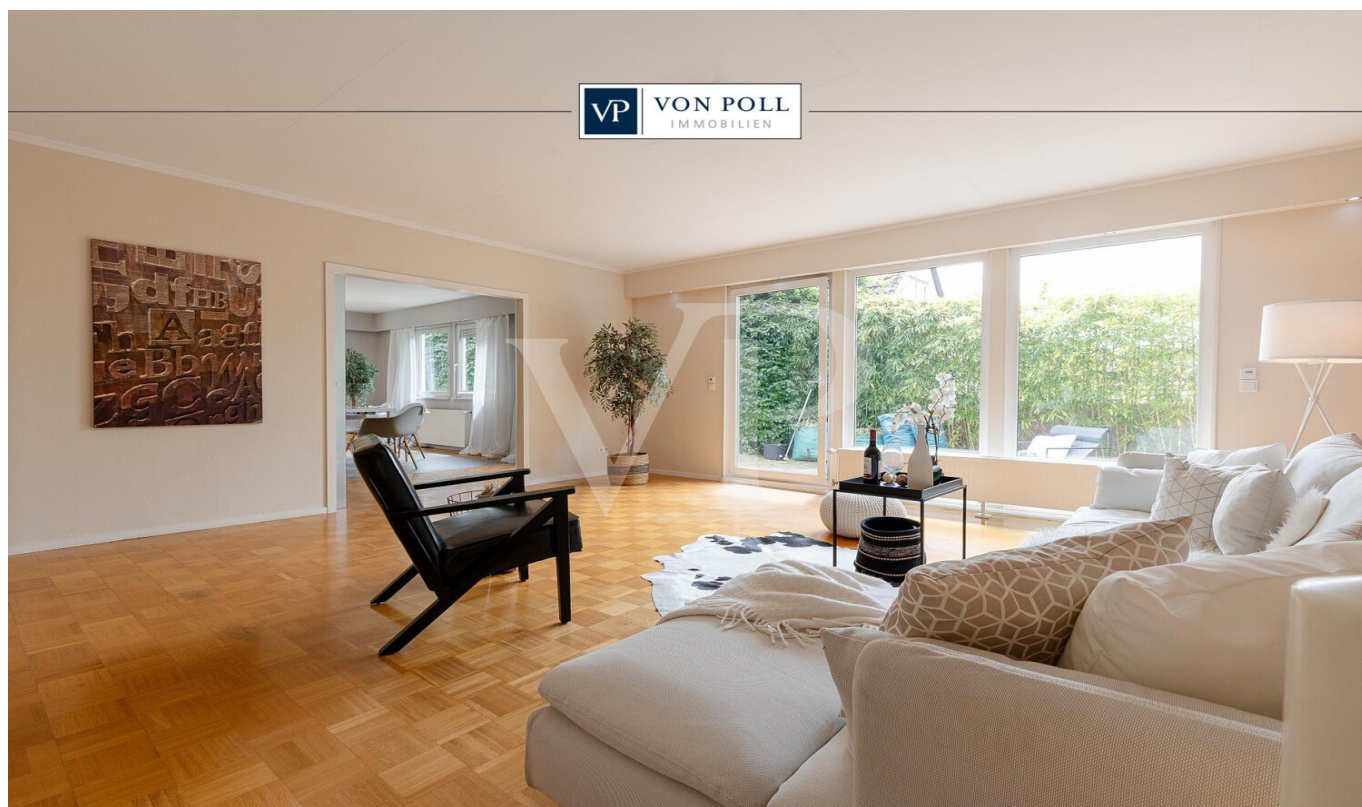


Königstein im Taunus - Königstein

# Familienfreundliches Wohnen in ruhiger und begehrter Lage

*Codice oggetto: 26003003*



**PREZZO D'ACQUISTO: 935.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 185,12 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 579 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26003003 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

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

**Codice oggetto: 26003003 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26003003
Superficie netta	ca. 185,12 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	935.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 93 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 26003003 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo energetico	<b>161.05 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>29.10.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1974</b>

Codice oggetto: 26003003 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26003003 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26003003 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26003003 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26003003 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26003003 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26003003 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26003003 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26003003 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## 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)

Codice oggetto: 26003003 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## 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

**Codice oggetto: 26003003 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

## Una prima impressione

In ruhiger und beehrter Wohnlage von Königstein im Taunus befindet sich dieses gepflegte Einfamilienhaus auf einem schön eingewachsenen Grundstück. Die Immobilie überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, den offenen Wohnbereich und einen angenehm privaten Garten – ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare, die naturnah wohnen und gleichzeitig die Nähe zur Stadt schätzen.

Das Haus wurde im Jahr 1974 errichtet und über die Jahre regelmäßig gepflegt sowie teilweise modernisiert. Auf rund **\*\*185 m<sup>2</sup> Wohnfläche\*\*** bietet die Immobilie ein durchdachtes Raumkonzept mit hellen Wohnräumen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss mit stilvollem Kachelofen und direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Große Fensterflächen sorgen hier für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Die angrenzende Küche ergänzt das Erdgeschoss funktional und bietet ausreichend Platz für den Familienalltag.

Der Elternbereich befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss und ermöglicht komfortables Wohnen auf einer Ebene. Im Dachgeschoss stehen zwei weitere Zimmer sowie ein separates Badezimmer zur Verfügung – ideal als Kinderbereich oder für Gäste.

Im Untergeschoss befinden sich neben klassischen Kellerräumen ein Gästezimmer mit eigenem WC sowie ein Saunabereich, der sich hervorragend als Wellness- oder Hobbybereich nutzen lässt.

Das Grundstück präsentiert sich gepflegt und bietet mit seinem Garten und den Terrassenflächen viel Raum für Freizeit, Erholung und Familienleben.

Die Lage im Königsteiner Woogtal zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen der Region. Die Kombination aus naturnahem Umfeld, guter Infrastruktur sowie der Nähe zu Frankfurt macht diesen Standort sowohl für Familien als auch für Berufspendler äußerst attraktiv.

Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit, ein großzügiges Einfamilienhaus mit Garten in einer der gefragtesten Wohnlagen des Taunus zu erwerben.

**Codice oggetto: 26003003 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

## **Dettagli dei servizi**

- Solide Mikrolage in Königstein / Kein Ortsteil / Woogtal
- Attraktiv angelegtes Grundstück – fast uneinsehbar
  
- Fußläufig sind der Bahnhof und der Naturpark in wenigen Minuten zu erreichen
- Großzügige Raumaufteilung, viel Platz und ein repräsentativer Wohnbereich
- Großer, stilvoller Kachelofen für wohlige Wärme im gesamten Haus
- Schiebetürelement im Wohnbereich
- Zeitgemäßer Grundriss (Ideal für die Familie mit 2 Kindern)
- Außenstellplatz
- Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden im Erdgeschoss
- Parkettboden
- Dachgeschoss mit zwei Kinderzimmern und eigenem Kinderbad
- Elternbereich im Erdgeschoss
- Wellnessbereich im Untergeschoss mit Sauna und Dusche
- Gästezimmer im Untergeschoss mit eigenem WC und Waschbecken
- Schöne Außenterrassen mit Blick in den Garten
- Modernisierte Badezimmer
- Grundlegende Sanierung (u.a. Entfernung der alten Außenfassadenplatten) im Jahr 2000 und Dämmung der Außenfassade
- Heizungs aus 1997

**Codice oggetto: 26003003 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

## **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: 26003003 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26003003 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

## **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)**