Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

# Familienfreundliches, freistehendes Einfamilienhaus mit Platz, Garten und in guter Nachbarschaft

***Objektnummer: 25003006***

**KAUFPREIS:** 695.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 160,01 m$^2$ • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 601 m$^2$

**Objektnummer: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25003006 |
| Wohnfläche | ca. 160,01 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1960 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 695.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2018 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 70 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 27.03.2034 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 125.17 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |
| Baujahr laut Energieausweis | 1960 |

**Objektnummer: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain**

# Die Immobilie

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

**Objektnummer: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain**

# Die Immobilie

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*

VON POLL IMMOBILIEN

## ImmoScout24 Gold Siegel

Gold Partner Seit 2015 ImmoScout24

Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

**Objektnummer: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain**

# Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein liebevoll erbautes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1960 mit einem Anbau aus 1965, das auf einem attraktiv angelegten Grundstück von ca. 601 m² erbaut wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 160 m² bietet dieses Haus ausreichend Platz für die Familie. Die ruhige und dennoch zentrale Mikrolage sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre mit optimaler Ausrichtung zur Sonnenseite.

Das Haus beeindruckt durch eine massive Bauweise und einen gepflegten Allgemeinzustand. Der großzügige sowie zeitgemäße Grundriss umfasst insgesamt sieben Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer.

Im Erdgeschoss befindet sich der große Wohn- und Essbereich, der fließend in den offenen Küchenbereich übergeht. Die moderne Küche bietet eine gute Ausstattung sowie viel Raum zum Kochen. Es gibt zudem einen Zugang zur Außenterrasse, die eine Verbindung zum gepflegten Garten herstellt. Dieser Bereich eignet sich hervorragend für gesellige Zusammenkünfte und entspannte Stunden im Freien. Ein Geräteschuppen im Garten sorgt für zusätzlichen Stauraum für Gartenutensilien.

Das Einfamilienhaus verfügt über zwei Badezimmer: eines mit Badewanne, WC und Tageslicht sowie ein weiteres mit Dusche.

Die funktionale Raumaufteilung setzt sich im Obergeschoss fort, wo praktische Einbauschränke im Flur zusätzlichen Stauraum bieten. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zu einem Balkon. Alle Schlafräume im Obergeschoss sind gut durchdacht, bieten viel Platz und können flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden.

Der Keller ist ebenfalls in einem gepflegten Zustand und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung, beispielsweise als Hobbyraum oder Lagerfläche. Außerdem gibt es einen separaten Zugang zum großen Garten.

Für Fahrzeuge stehen gleich zwei Garagen zur Verfügung. Eine der Garagen ist mit einer Grube ausgestattet, was ideal für Kfz-Arbeiten geeignet ist, diese verfügt über einen Werkbereich und einen weiteren Abstellraum von ca. 8 m². Mehrere Außenstellplätze werden Ihnen hier geboten.

Der Vorgarten ist bepflanzt und rundet das Gesamtbild ab sowie verleiht dem Haus einen

freundlichen Eingangsbereich.

Sie sind auf der Suche nach einem Haus mit Charakter, dass man mit wenigen Mitteln zu Ihrem persönlichem Wohntraum machen kann? Dann stellen Sie noch heute eine Anfrage und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

**Objektnummer: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain**

# Ausstattung und Details

•Ruhige, aber dennoch zentrale Wohngegend
•Sehr gepflegter Allgemeinzustand
•Zeitgemäße sowie großzügige Raumaufteilung
•Optimal zur Sonnenseite ausgerichtet
•Garage mit Grube zum Arbeiten am Fahrzeug, einem Werksbereich, einem weiteren Abstellraum (ca. 8 m2) sowie ein Zugang ins Haus
•Eine weitere große Garage
•Mehrere Außenstellplätze sind Ihnen gesichert
•Haus ist mit Kunststofffenstern (zweifach vergalst), sowie mit Rollläden ausgestattet
•Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und dem Garten
•Zwei Badezimmer
•Vier Kinder- /Gäste - / Schlafzimmer
•Großes Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon
•Wunderschön angelegter Garten mit Geräteschuppen
•Repräsentativer Vorgarten
•Außenfassadendämmung (ca. 12cm) aus dem Jahr 2008
•Dacheindeckung aus 2008
•Gaszentralheizung von Viessmann aus dem Jahr 2018
•Keller hat einen separaten Zugang in den Garten ist einem gepflegten Zustand

**Objektnummer: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain**

# Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.3.2034.
Endenergiebedarf beträgt 125.17 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.
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 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.

**Objektnummer: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Severin Lukas Klier

Georg-Pingler-Straße 1, 61462 Königstein
Tel.: +49 6174 - 25 57 0
E-Mail: koenigstein@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com