

Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

Freistehendes Einfamilienhaus in familienbeliebter Wohngegend auf traumhaftem Grundstück

VP azonosító: 25003006



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 695.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 601 m²

VP azonosító: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

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

VP azonosító: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

Áttekintés

VP azonosító	25003006
Hasznos lakótér	ca. 160 m²
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	7
Hálósobák	5
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1960
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	695.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2018
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 70 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	27.03.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	125.17 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1960

VP azonosító: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

Az ingatlan



VP azonosító: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

Az ingatlan



VP azonosító: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

Az ingatlan



VP azonosító: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

Az ingatlan



VP azonosító: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

Az ingatlan



VP azonosító: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

Az ingatlan



VP azonosító: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

Az ingatlan

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



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

www.von-poll.com

VP azonosító: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

Minden a helyszínr?

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: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

További információ / adatok

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 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: 25003006 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com