Königstein im Taunus – Königstein

Ein Zuhause zum Wohlfühlen: ruhig und zentral gelegen

Objektnummer: 26003003B



KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 185.92 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 579 m^2

Objektnummer: 26003003B - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

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

Objektnummer: 26003003B - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26003003B
Wohnfläche	ca. 185.92 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	799.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 93 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26003003B - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	29.10.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	161.05 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 26003003B - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003003B - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003003B - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003003B - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003003B - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003003B - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003003B - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003003B - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003003B - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003003B - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003003B - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

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: 26003003B - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003003B - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Ein erster Eindruck

In ruhiger und gefragter Wohnlage liegt dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1974. Das eingewachsene Grundstück mit Garten und Terrassen schafft einen privaten Rückzugsort, während die Nähe zur Stadt und die gute Infrastruktur den Alltag angenehm erleichtern.

Das Haus wurde im Laufe der Jahre gepflegt und modernisiert. Auf rund 185 m² Wohnfläche bietet es viel Platz und eine flexible Aufteilung für unterschiedliche Lebenssituationen.

Im Erdgeschoss gehen Wohnen und Essen in einen großzügigen Bereich mit Kachelofen über. Große Fenster bringen viel Tageslicht herein; von hier aus gelangt man direkt auf die Terrasse und in den Garten. Die Küche schließt unmittelbar an. Ebenfalls auf dieser Etage liegt der Elternbereich, der ein komfortables Wohnen auf einer Ebene ermöglicht, sowie ein modernes Badezimmer und ein Gäste WC.

Zwei weitere Schlafzimmer und ein separates Bad im Dachgeschoss eignen sich beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das Untergeschoss ergänzt das Raumangebot um klassische Kellerräume, ein Gästezimmer mit eigenem WC sowie einen Saunabereich, der sich auch als Hobby- oder Rückzugsraum nutzen lässt.

Der Garten und die Terrassen bieten Platz für entspannte Stunden im Freien und das Familienleben. Die Lage verbindet das naturnahe Umfeld des Woogtals mit einer guten Infrastruktur und der Nähe zu Frankfurt – eine attraktive Kombination für Familien und Berufspendler.

Damit bietet sich die Gelegenheit, ein großzügiges Einfamilienhaus mit vielseitigem Raumangebot und privatem Garten in einer der gefragten Wohnlagen des Taunus zu erwerben.

Objektnummer: 26003003B - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Ausstattung und Details

- Freistehendes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1974
- Ca. 185 m² Wohnfläche mit großzügiger Raumaufteilung
- Ruhige und zugleich zentrale Wohnlage im Woogtal von Königstein
- Attraktiv angelegtes, weitgehend uneinsehbares Grundstück
- Bahnhof und Naturpark in wenigen Minuten fußläufig erreichbar
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Schiebetürelement
- Großer Kachelofen im Wohnbereich
- Zeitgemäßer Grundriss – ideal für eine Familie mit zwei Kindern
- Elternbereich im Erdgeschoss
- Zwei Kinderzimmer und separates Kinderbad im Dachgeschoss
- Modernisierte Badezimmer
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Parkettboden
- Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden im Erdgeschoss
- Wellnessbereich im Untergeschoss mit Sauna und Dusche
- Gästezimmer im Untergeschoss mit eigenem WC und Waschbecken
- Zusätzliche Keller- und Abstellräume
- Schöne Außenterrassen mit Blick in den Garten
- Außenstellplatz
- Umfassende Sanierungsarbeiten im Jahr 2000, unter anderem Entfernung der alten Fassadenplatten und Dämmung der Außenfassade
- Heizungsanlage aus dem Jahr 1997

Objektnummer: 26003003B - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

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: 26003003B - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Sonstige Angaben

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: 26003003B - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

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