Königstein im Taunus – Mammolshain

Großzügige Doppelhaushälfte im „Haus-im-Haus“-Konzept mit viel Licht und Nähe zur Natur

Objektnummer: 26003022



KAUFPREIS: 679.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175.59 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 211 m²

Objektnummer: 26003022 - 61462 Königstein im Taunus – Mammolshain

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

Objektnummer: 26003022 - 61462 Königstein im Taunus – Mammolshain

Auf einen Blick

Objektnummer	26003022
Wohnfläche	ca. 175.59 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	679.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 25 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26003022 - 61462 Königstein im Taunus – Mammolshain

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	88.82 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.06.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26003022 - 61462 Königstein im Taunus – Mammolshain

Die Immobilie





Objektnummer: 26003022 - 61462 Königstein im Taunus – Mammolshain

Die Immobilie





Objektnummer: 26003022 - 61462 Königstein im Taunus – Mammolshain

Die Immobilie





Objektnummer: 26003022 - 61462 Königstein im Taunus – Mammolshain

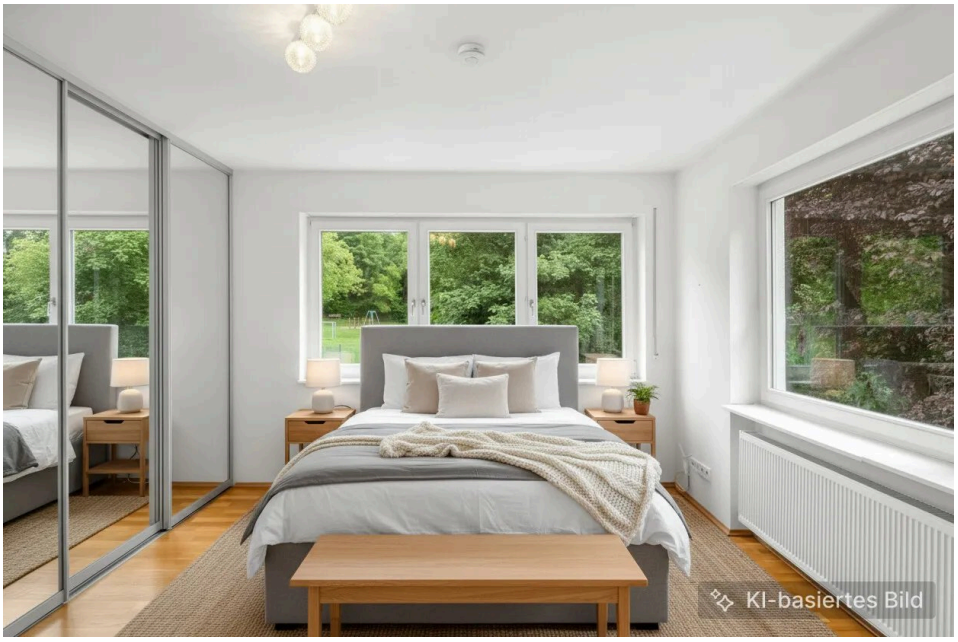
Die Immobilie





Objektnummer: 26003022 - 61462 Königstein im Taunus – Mammolshain

Die Immobilie





Objektnummer: 26003022 - 61462 Königstein im Taunus – Mammolshain

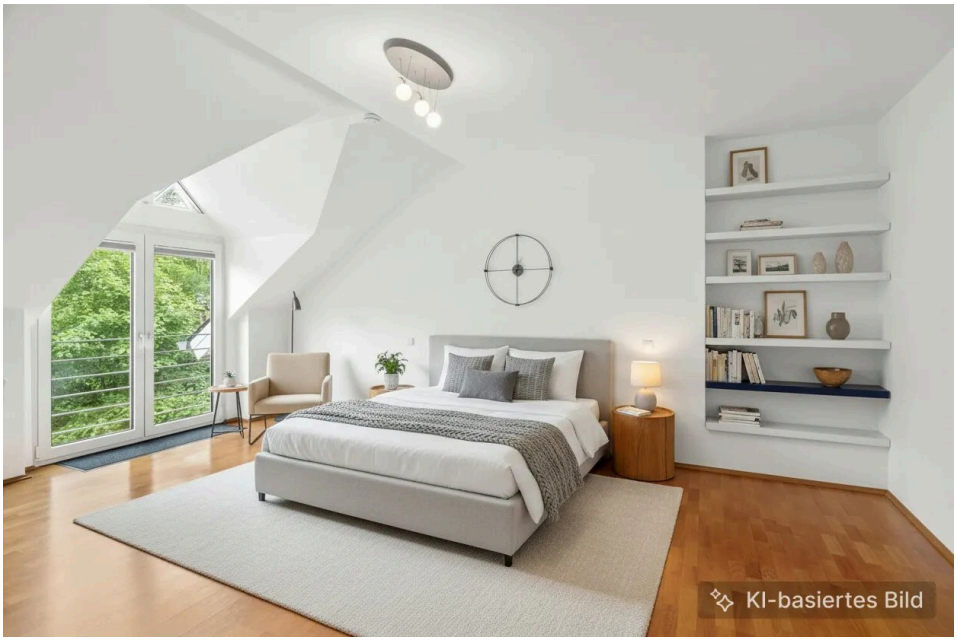
Die Immobilie

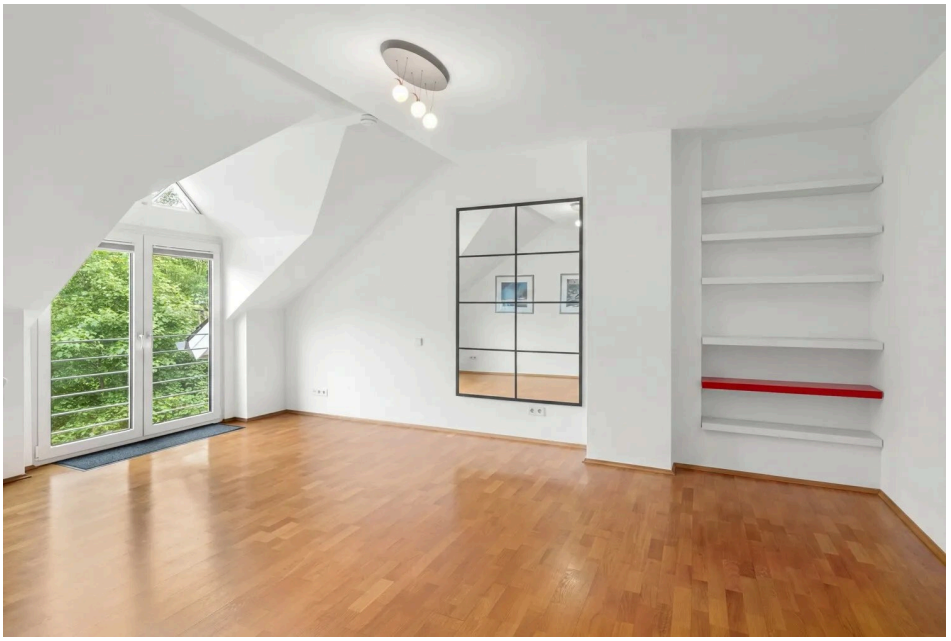




Objektnummer: 26003022 - 61462 Königstein im Taunus – Mammolshain

Die Immobilie





Objektnummer: 26003022 - 61462 Königstein im Taunus – Mammolshain

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: 26003022 - 61462 Königstein im Taunus – Mammolshain

Die Immobilie





Objektnummer: 26003022 - 61462 Königstein im Taunus – Mammolshain

Ein erster Eindruck

Diese liebevoll gepflegte Doppelhaushälfte im beliebten Haus im Haus Konzept empfängt Sie in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet in angenehmer Nähe zum Wald. Schon beim ersten Eindruck spürt man, dass es sich hier nicht nur um ein Haus handelt, sondern um einen Ort mit Charakter, Wärme und viel Raum für das Leben. Ein Zuhause, in dem Familien ankommen, Kinder aufwachsen, Erinnerungen entstehen und jeder seinen persönlichen Lieblingsplatz finden kann.

Das ursprüngliche Gebäude stammt aus dem Jahr 1978 und wurde 1992 durch einen großzügigen Umbau sowie eine Aufstockung um das Obergeschoss und Dachgeschoss erweitert. Dadurch entstand ein durchdachtes Raumkonzept mit rund 176 m² Wohnfläche, verteilt auf 5 gut geschnittenen Zimmern. Die Immobilie bietet ideale Voraussetzungen für Familien mit Kindern, Paare mit größerem Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten harmonisch unter einem Dach verbinden möchten.

Das ca. 211 m² große Grundstück ist angenehm pflegeleicht angelegt und bietet dennoch genau den Außenbereich, den man sich für entspannte Stunden wünscht. Die ca. 21 m² große Terrasse lädt zu sonnigen Nachmittagen, gemütlichen Grillabenden oder einem Kaffee im Freien ein. Zusätzlich befindet sich neben dem Wohnzimmer eine weitere ca. 10 m² große Terrasse, die den Wohnbereich wunderbar nach draußen erweitert. Durch die ruhige Wohnlage genießen Sie hier ein angenehmes Maß an Privatsphäre und ein Wohnumfeld, in dem man gerne zur Ruhe kommt.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine Diele mit maßangefertigten Schränken, die bereits beim Betreten ein offenes und wohnliches Gefühl vermittelt. Von hier aus gelangen Sie in ein Schlafzimmer mit hochwertigen Einbauschränken sowie einem Bad en suite. Ein weiteres Zimmer ebenfalls mit Einbauschränken eignet sich ideal als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder zusätzliches Schlafzimmer und macht diese Ebene besonders flexibel nutzbar.

Das Obergeschoss bildet den Mittelpunkt des Familienlebens. Hier erwartet Sie ein großzügiger Wohn und Essbereich mit einem herrlichen Kaminofen, sowie großen Fensterfronten, die den Raum mit Tageslicht durchfluten und eine helle, freundliche Atmosphäre schaffen. Der direkte Zugang zur ca. 10 m² großen Terrasse verleiht diesem Bereich eine besonders schöne Verbindung nach draußen. Die offene Einbauküche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und bietet viel Raum für gemeinsame Kochabende, Familienfrühstücke oder gesellige Stunden mit Freunden. Ein Gäste WC sorgt zusätzlich für Komfort im Alltag.

Ein echtes Highlight ist das ausgebaute Dachgeschoss. Hier befindet sich ein weiteres

geräumiges Schlafzimmer, das sich wunderbar als Elternbereich, Rückzugsort oder Jugendzimmer eignet. Ergänzt wird diese Ebene durch ein zweites großes Badezimmer mit Dusche und Badewanne, sowie einen zusätzlichen Raum, der sich ideal als Ankleide, Homeoffice oder Hobbyzimmer nutzen lässt. Gerade diese separate Ebene verleiht dem Haus eine besondere Großzügigkeit und eröffnet viele Möglichkeiten für individuelle Lebensentwürfe.

Auch technisch überzeugt die Immobilie. Die Zentralheizung wird effizient durch eine Solaranlage auf dem Dach unterstützt. Das sorgt für eine zeitgemäße Ergänzung der Wärmeversorgung und kann dabei helfen, Energiekosten zu reduzieren. Insgesamt präsentiert sich das Haus in einem sehr gepflegten Zustand mit gehobenem Ausstattungsstandard und vielen liebevollen Details, die den Wohnwert spürbar unterstreichen.

Dieses Haus ist mehr als nur vier Wände. Es ist ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Bleiben. Ein Zuhause für Menschen, die eine ruhige Wohnlage, ein durchdachtes Raumangebot, schöne Außenbereiche und ein angenehmes Wohngefühl miteinander verbinden möchten.
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26003022 - 61462 Königstein im Taunus – Mammolshain

Ausstattung und Details

- ca. 176 m² Wohnfläche auf drei Ebenen
- Gepflegter Zustand – fortlaufend instand gehalten
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit viel Tageslicht
- Offene Einbauküche samt Elektrogeräten
- 3 Schlafzimmer + zusätzlicher Raum im Dachgeschoss
- 2 Badezimmer (jeweils Wanne oder Dusche)
- Gäste-WC im 1.Obergeschoss
- Kaminofen
- Sonnige ca. 21qm mit Bankirai gedeckte Terrasse im EG und ca.10qm im OG
- Ausgebautes Dachgeschoss mit großzügigem Schlafzimmer, Ankleide und Master-Bad
- Zentrale Heizungsanlage mit solarer Unterstützung des Warm-Wasser
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Holzfenster
- Bodenbeläge: Parkett, Marmor-Fliesen
- Bewässerungsanlage
- Glasfaseranschluß erfolgt in Kürze
- Gepflegter Außenbereich
- Ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an Nahversorgung und Verkehr sowie direktem Zugang zum Wald
- Ein Garagenstellplatz und ein Außenstellplatz

Objektnummer: 26003022 - 61462 Königstein im Taunus – Mammolshain

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.

Mammolshain liegt eingebettet in einem besonders reizvollen Dreieck: Die charmanten Städte Königstein, Bad Soden und Kronberg bieten in direkter Umgebung ein außergewöhnlich hochwertiges Lebensumfeld mit historischem Flair, stilvollem Ambiente und hervorragender Infrastruktur.

In Bad Soden erwartet Sie lebendiger Kurort-Charme mit viel Grün, liebevoll sanierten Altbauten und einem entspannten Stadtleben. Königstein überzeugt mit historischer Eleganz – Fachwerk, Burgruine und ein gehobenes, ruhiges Ambiente prägen das Bild dieser begehrten Wohnlage. Und Kronberg begeistert mit seinem kunstsinnigen Altstadt-Flair, einem vielfältigen Kulturangebot und stilvoller Lebensqualität.

Dieses Dreieck vereint die Vorzüge urbaner Nahversorgung mit idyllischer Wohnlage – inklusive attraktiver Altstädte, hochwertigem Angebot und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Eine Kombination, die man in dieser Form selten findet – und die den Standort besonders attraktiv macht.

Objektnummer: 26003022 - 61462 Königstein im Taunus – Mammolshain

Sonstige Angaben

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: 26003022 - 61462 Königstein im Taunus – Mammolshain

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