Königstein im Taunus – Johanniswald

Raum für neue Ideen: Einfamilienhaus mit schönem Garten im Johanniswald

Objektnummer: 26003045



KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 197 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 943 m²

Objektnummer: 26003045 - 61462 Königstein im Taunus – Johanniswald

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

Objektnummer: 26003045 - 61462 Königstein im Taunus – Johanniswald

Auf einen Blick

Objektnummer	26003045
Wohnfläche	ca. 197 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1980
Stellplatz	6 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	895.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 104 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26003045 - 61462 Königstein im Taunus – Johanniswald

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	23.03.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	163.43 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26003045 - 61462 Königstein im Taunus – Johanniswald

Die Immobilie





Objektnummer: 26003045 - 61462 Königstein im Taunus – Johanniswald

Die Immobilie





Objektnummer: 26003045 - 61462 Königstein im Taunus – Johanniswald

Die Immobilie





Objektnummer: 26003045 - 61462 Königstein im Taunus – Johanniswald

Die Immobilie

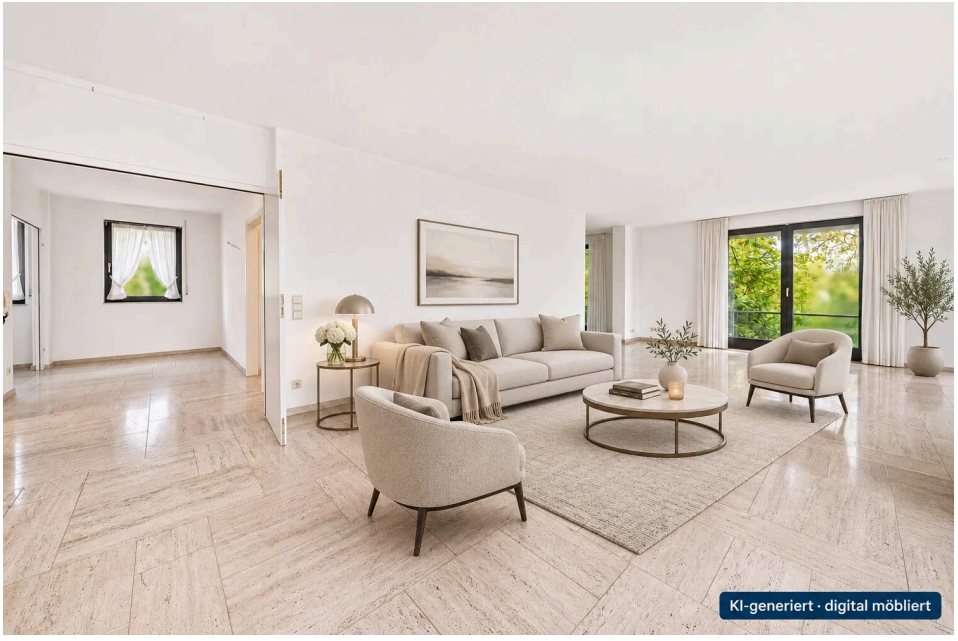




Objektnummer: 26003045 - 61462 Königstein im Taunus – Johanniswald

Die Immobilie





Objektnummer: 26003045 - 61462 Königstein im Taunus – Johanniswald

Die Immobilie

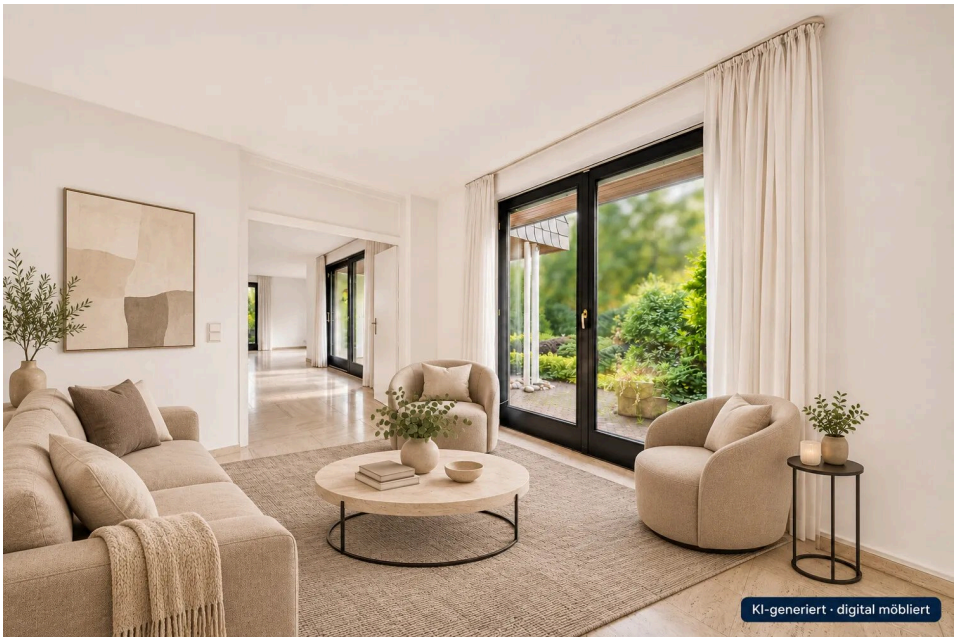




Objektnummer: 26003045 - 61462 Königstein im Taunus – Johanniswald

Die Immobilie





Objektnummer: 26003045 - 61462 Königstein im Taunus – Johanniswald

Die Immobilie





Objektnummer: 26003045 - 61462 Königstein im Taunus – Johanniswald

Die Immobilie





Objektnummer: 26003045 - 61462 Königstein im Taunus – Johanniswald

Die Immobilie



Objektnummer: 26003045 - 61462 Königstein im Taunus – Johanniswald

Ein erster Eindruck

Im begehrten Johanniswald, Infrastrukturell günstig gelegen, wartet ein Zuhause mit viel Platz für gemeinsame Jahre und eigene Ideen. Dieses als Zweifamilienhaus geplante Domizil aus dem Jahr 1980 bietet rund 197 m² Wohnfläche, sieben Zimmer und ein großzügiges Grundstück von ca. 943 m². Hier ist Raum für Familienleben, Besuch und Rückzug – und für all die kleinen Dinge, die ein Haus erst zu einem persönlichen Zuhause machen.

Die vier Schlafzimmer eröffnen vielfältige Möglichkeiten: für Eltern und Kinder, für ein Gästezimmer oder für das Arbeiten von zu Hause. Die Zimmer lassen sich ganz nach den Bedürfnissen ihrer künftigen Bewohner nutzen. Auch die zwei Badezimmer bieten eine praktische Grundlage für den Alltag. Ihre Ausstattung entspricht dem Stil der Bauzeit und kann bei einer Modernisierung nach eigenen Vorstellungen erneuert werden.

Das Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und eröffnet Ihnen damit viel Spielraum, die Räume und Ausstattung nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Statt einen kompletten Neubau zu beginnen, können Sie auf dem Vorhandenen aufbauen und Schritt für Schritt ein Zuhause schaffen, das zu Ihren Bedürfnissen und Ihrem persönlichen Stil passt.

Besonders schön ist der großzügige Außenbereich: Zwei Terrassen verbinden das Haus mit dem Garten und schaffen Platz für das Frühstück im Freien, entspannte Nachmittage oder lange Sommerabende mit Familie und Freunden. Das 943 m² große Grundstück eröffnet viele Möglichkeiten – vom Spielbereich für Kinder über den eigenen Gemüsegarten bis hin zu ruhigen Plätzen zum Durchatmen.

Mit seiner großzügigen Wohnfläche, den vielseitig nutzbaren Zimmern und dem weitläufigen Grundstück bietet dieses Haus beste Voraussetzungen für ein Zuhause, das mit seinen Bewohnern wächst. Wer sich nicht auf einen fertigen Stil festlegen möchte, sondern Freude daran hat, Räume nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten, kann hier etwas Eigenes schaffen. Vielleicht beginnt das nächste Kapitel Ihrer Familie genau hier.

Objektnummer: 26003045 - 61462 Königstein im Taunus – Johanniswald

Ausstattung und Details

- Hessen Mobil plant bis 2027/28 eine Lärmschutzwand direkt am Grundstück zu errichten
- Massivbauweise
- Satteldach
- Baujahr 1980
- Drei Ebenen
- Unterkellert
- Öl-Zentralheizung, Wärmeerzeuger aus dem Jahr 2015
- Holzfenster
- Doppelverglasung
- Einbauküche im Erdgeschoss
- Travertinboden
- Teppichboden
- Sieben Zimmer
- Vier Schlafzimmer
- Zwei Badezimmer
- Separates Gäste-WC
- Ca. 197 m² Wohnfläche
- Ca. 104 m² Nutzfläche
- Grundstück ca. 943 m²
- Wohnbereich mit ca. 45 m²
- Separates Esszimmer
- Schlafzimmer im Erdgeschoss
- Küche im Dachgeschoss
- Badezimmer im Dachgeschoss
- Dachstudio
- Dachstudio als Arbeits- oder Gästezimmer nutzbar
- Loggia im Dachgeschoss
- Terrasse am Garten
- Gartenzugang vom Wohnbereich
- Gartenzugang vom Essbereich
- Großzügiger Garten
- Zwei Abstellräume im Untergeschoss
- Waschküche
- Heizungs- und Technikraum
- Zusätzlicher Raum im Untergeschoss
- Abstellkammer am Raum im Untergeschoss
- Zwei Garagen
- Sechs Außenstellplätze

- DSL-Anschluss
- Große Fensterflächen mit Garten- beziehungsweise Naturblick

Objektnummer: 26003045 - 61462 Königstein im Taunus – Johanniswald

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: 26003045 - 61462 Königstein im Taunus – Johanniswald

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

Bei der Dacheindeckung könnte es sich um asbesthaltige Eternit-Faserzementplatten handeln; eine Materialprüfung liegt bislang nicht vor.

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: 26003045 - 61462 Königstein im Taunus – Johanniswald

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