Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

Einziehen und wohlfühlen: Traumhaftes Architektenhaus in familienfreundlicher Feldrandlage

Objektnummer: 26003046



KAUFPREIS: 1.695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 328 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 862 m²

Objektnummer: 26003046 - 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: 26003046 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

Auf einen Blick

Objektnummer	26003046
Wohnfläche	ca. 328 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1986
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.695.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26003046 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	18.11.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	128 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 26003046 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26003046 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26003046 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26003046 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26003046 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26003046 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26003046 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26003046 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26003046 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26003046 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26003046 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

Die Immobilie

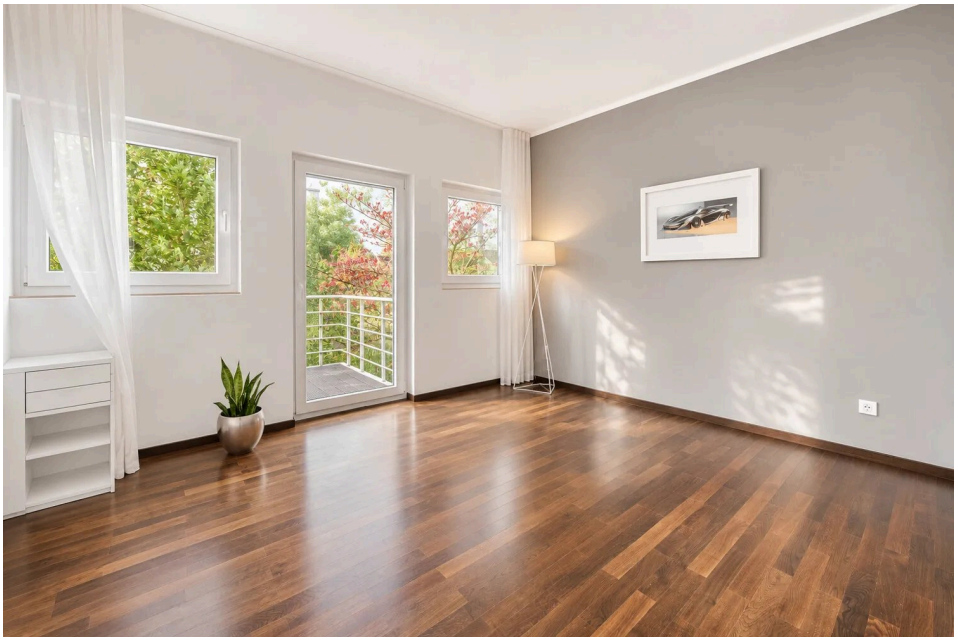




Objektnummer: 26003046 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26003046 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26003046 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26003046 - 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: 26003046 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26003046 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

Ein erster Eindruck

Dieses Architektenhaus ist ein Zuhause für Menschen, die großzügiges Wohnen, besondere Architektur und die Nähe zur Natur schätzen. In ruhiger Feldrandlage von Königstein-Schneidhain entwarf der Architekt Ante Josip von Kostelac eine Immobilie mit viel Raum für Familie, Gäste und individuelle Lebensentwürfe. Das Haus besticht durch die lichtdurchflutete Räumlichkeiten.

Auf rund 328,39 m² Wohnfläche entfaltet sich ein vielseitiges Raumangebot über drei Ebenen. Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Hauses: Der großzügige Wohn- und Essbereich öffnet sich mit weitläufigen Fensterflächen zur Terrasse und in den Garten. Die offene Küche mit Kochinsel fügt sich harmonisch ein und schafft einen geselligen Ort für gemeinsame Mahlzeiten. Ein Kaminofen der Schweizer Firma Attika sorgt an kühleren Tagen für eine behagliche Atmosphäre.

Die Terrasse mit geschützter Pergola erweitert den Wohnbereich ins Freie. Von hier aus genießen Sie den Blick in den Garten und auf die angrenzende Landschaft. Der Übergang zum Feld verleiht dem Grundstück ein besonderes Gefühl von Weite und Ruhe.

Im Obergeschoss verbindet eine offene Galerie die Räume und unterstreicht den individuellen Charakter des Hauses. Der Elternbereich mit Ankleide, Bad und eigenem Balkon bietet einen privaten Rückzugsort. Weitere Zimmer lassen sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit großzügigen Räumen, einem weiteren Bad und einem separaten Zugang. Ob als Einliegerbereich für Gäste, Au-pair oder erwachsene Kinder oder als Raum für Arbeiten und Hobbys – hier eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus wurde ab 2015 nochmal umfassend modernisiert. Zu den Maßnahmen zählen unter anderem die Erneuerung des Daches, der Fassade, der Elektrik, der Bäder und der Küche. Hinzu kommen Ausstattungsdetails wie Fußbodenheizung und Kamin.

Die Lage am Rand von Schneidhain verbindet ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld mit der Nähe zu Königstein und dem Rhein-Main-Gebiet. Ein außergewöhnliches Zuhause, das architektonische Eigenständigkeit, großzügige Wohnflächen und ein Leben im Grünen vereint.

Objektnummer: 26003046 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

Ausstattung und Details

•Exklusive Mikrolage in Königstein / Schneidhain
•Attraktiv angelegtes Grundstück / parkähnlich
•Direkter Übergang vom Garten zum Feld / unweit zum Wald
•Massiv erbautes Architektenhaus vom namhaften Architekten Ante Josip von Kostelac
•Großzügige Raumaufteilung, viel Platz
•Zeitgemäßer Grundriss (Ideal für die Familie mit +2 Kindern)
•Eine Garage am Haus + Außenstellplatz
•Wallboxanschluss (11 KW)
•Rollläden vorhanden
•Mehrere gemütliche Außenbereiche
•Offene Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten und Kochinsel
•Repräsentativer Wohn- und Essbereich, geöffnet, lichtdurchflutet & mit integrierten Leuchten versehen – bodentiefe Fenster
•Großzügiger Essbereich mit Diesel-Living Wandverkleidung
•Traumhafte Terrasse mit wettergeschützter Pergola
• Kaminofen der Schweizer Firma Attika im Wohnzimmer
•Eingangsbereich mit Einbauschränken versehen
•Gäste WC mit Designer-Armaturen und Tageslicht
•Obergeschoss Galerieartig angelegt (sorgt für viel Helligkeit)
•Elternbereich mit Zugang zum Bad mit Ankleide, sowie privatem Balkon mit Burgblick
•Hochwertig ausgestattetes Badezimmer (u.a. Philippe Starck sanitäre Einrichtung) mit Fliesen ohne Fugen und stattlicher Größe
•Zwei weitere Schlafzimmer im OG eins davon mit kleinem Balkon
•Vorrichtung für Gardinen- / Sichtschutz
•Einliegerbereich im Untergeschoss ist möglich, da es einen eigenen Zugang gibt (beispielsweise: stilles Gewerbe, Au-pair, jugendliche Kinder)
•Drei Schlafzimmer im Unterschoss
•Ein weiteres Badezimmer im Untergeschoss
•Das Haus ist in einem neuwertigen Zustand und kann sofort bezogen werden nach Eigentümerwechsel

Folgende Modernisierungsmaßnahmen sind seit 2015 gemacht worden:
-Fassadendämmung (ca. 20cm)
-Naturschiefer Verkleidung
-Dach komplett erneuert
-Elektrik wurde erneuert
-Heizungsanlage wurde erneuert
-Alle drei Bäder wurden erneuert
-Außenbereich wurde erneuert samt Pergola und Grillplatz
-Wasserleitungen in den Bädern wurden erneuert (jed. nicht die Steigleitungen)

-Gartenhäuschen
-Kamin wurde erneuert
-Es wurde ein Dach zum Eingang angebracht
-Die Küche ist erneuert worden
-Alarmanlage wurde installiert

Objektnummer: 26003046 - 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: 26003046 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

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: 26003046 - 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