Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

- Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung - Einzigartiger Skylineblick direkt am Naturschutzgebiet

VP azonosító: 25003003

www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.145.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 269 m² • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 1.012 m²

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25003003 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

Áttekintés

VP azonosító	25003003
Hasznos lakótér	ca. 269 m²
Szobák	9
Hálószobák	5
FÜRD?SZOBÁK	4
ÉPÍTÉS ÉVE	1969
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	3 x Felszíni parkolóhely

Vételár	1.145.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2025
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 34 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25003003 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Központif?tés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	04.03.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	123.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1969

VP azonosító: 25003003 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

Az ingatlan

VP azonosító: 25003003 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

Az ingatlan

VP azonosító: 25003003 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

Az ingatlan

VP azonosító: 25003003 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

Az ingatlan

VP azonosító: 25003003 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

Az ingatlan

VP azonosító: 25003003 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

Az ingatlan

VP azonosító: 25003003 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

Az ingatlan

VP azonosító: 25003003 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

Az ingatlan

VP azonosító: 25003003 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

Az ingatlan

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

VP azonosító: 25003003 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

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

Gold Partner Seit 2015 ImmoScout24

Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

VP azonosító: 25003003 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

Az els? benyomás

Exklusive Liegenschaft – Vielseitig nutzbar als Mehrfamilienhaus oder Einfamilienhaus Zum Verkauf steht eine einzigartige Immobilie, die mit insgesamt zwei großzügigen Wohneinheiten sowie einer charmanten Einliegerwohnung überzeugen kann. Ob als Mehrfamilienhaus mit attraktivem Mietertrag oder als geräumiges Einfamilienhaus – hier eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, die keine Wünsche offenlassen. Vorderhaus – Historischer Charme trifft modernen Komfort Das im Stil der 50er Jahre massiv erbaute Vorderhaus präsentiert sich auf ca. 96?m² Wohnfläche, verteilt über zwei Etagen, in einem modernisiertem Zustand. Liebevoll hergerichtete Bäder, eine zeitgemäße Küche und neu installierte Fenster unterstreichen den hohen Wohnkomfort. Die Einheit verfügt über zwei helle Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer sowie ein stilvoll ausgestattetes Badezimmer. Dank umfangreicher Renovierungsmaßnahmen – inklusive einer komplett neu gestalteten Raumaufteilung, dem Erneuern des Trockenestrichs, moderner Frisch- und Schmutzwasserleitungen, Elektrik, hochwertiger Laminat- und Bodenfliesen sowie erstklassiger Trockenbauarbeiten und einer vollumfänglichen Bad- und Küchenerneuerung – ist dieses Haus optimal für den modernen Wohnstil vorbereitet. Eine 2020 installierte, mit dem Hinterhaus geteilte Gasheizung rundet das Angebot ab. Seit 2017 vermietet, erzielt diese Einheit einen stabilen Mietertrag von ca. 1.180?€ Kaltmiete pro Monat. Hinterhaus – Lichtdurchflutete Maisonette mit Panoramaausblick Die über ein separate Eingangstür erreichbare zweite Wohneinheit erstreckt sich über ca. 130?m² und besticht durch eine gelungene Kombination aus moderner Architektur und hochwertiger Ausstattung. Sanierungsarbeiten, begonnen im Jahr 2016 und weitergeführt bis 2024, haben hier eine offene, lichtdurchflutete Raumgestaltung mit bodentiefen Fensterelementen realisiert. Drei geräumige Schlafzimmer, zwei elegante Badezimmer und ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche – ausgestattet mit hochwertigen Elektrogeräten – schaffen eine behagliche und zugleich stilvolle Wohnatmosphäre. Besonders beeindruckend ist die Terrasse, die Ihnen einen unverbaubaren Panoramablick über das angrenzende Naturschutzgebiet bis hin zur atemberaubenden Skyline von Frankfurt bietet. Weitere Highlights wie ein Expoxitharzboden, erneuerte Kunststoff-Isolierglasfenster, ein modernes WDVS sowie zeitgemäßer Trockenbau und Putzarbeiten belegen die hohe Qualität dieser Einheit. Einliegerwohnung Charmant und ideal für Familie oder Au-pair Ein weiteres Highlight bildet die attraktive Einliegerwohnung mit ca. 43?m² Wohnfläche. Diese kompakte, aber äußerst hochwertige Einheit überzeugt mit einer offenen Einbauküche, bodentiefen Fenstern, einem gemütlichen Schlafzimmer und einem vollwertigen Badezimmer. Die umfassende Modernisierung im Jahr 2024 – inklusive einer neuen Raumaufteilung, erneuerten Frisch- und Schmutzwasserleitungen,

moderner Elektrik, einem frisch gechliffenen Estrichboden, aktualisiertem Trockenbau samt Putz und Anstrich, neuen Terrassendielen sowie modernen Kunststoff-Isolierglasfenstern und einem stilvollen WDVS – verleiht der Einliegerwohnung einen unvergleichlichen, modernen Charme. Außergewöhnliche Außenbereiche Abgerundet wird dieses exklusive Angebot durch mehrere terrassenartige Gärten, die direkt an ein idyllisches Naturschutzgebiet grenzen. Hier finden Kinder reichlich Platz zum Spielen, während Sie die Möglichkeit haben, entspannte Grillabende in einer traumhaften Naturkulisse zu genießen. Die ruhige, naturnahe Lage sorgt zudem für ein besonderes Wohngefühl – ohne auf urbanen Komfort verzichten zu müssen. Fazit Diese Liegenschaft vereint historische Bausubstanz mit modernster Technik und hochwertiger Ausstattung. Ob als renditestarke Investition oder als Traumhaus für die ganze Familie – hier trifft traditioneller Charme auf zeitgemäßen Wohnkomfort. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

VP azonosító: 25003003 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

Részletes felszereltség

- Voderhaus Massivbauweise saniert und mit neu gestalteter Raumaufteilung
- Klimaanlagen in allen 3 Einheiten (Vorderhaus / Hinterhaus / Einliegerwohnung)
- Hochwertiger amerikanischer Nussbaumboden in ausgewählten Bereichen
- Lichtdurchflutet durch bodentiefe Fenster
- Modernisierte Bäder und Küchen mit umfassender Sanierung
- Erneuerte Frisch- und Schmutzwasserleitungen sowie moderne Elektrik
- Gasheizung aus 2020 (geteilt zwischen Vorder- und Hinterhaus)
- Epoxidharz Böden in Wohn-Esszimmer und Küche
- Kunststoff-Isolierglasfenster für optimale Licht- und Wärmeeffizienz
- Wärmedämmverbundsystem (16?cm) für hervorragende Energieeffizienz
Zusätzliche Dachdämmung (2016) zur Verbesserung des Wohnkomforts
- Einbauschränke in verschiedenen Bereichen (Einbauzeitraum 2016–2022)
- Hinterhaus modernisiert zwischen 2013 und 2017, inklusive Ausbau des Elternschlafzimmers
- Mehrere terrassenartige Gartenebenen, die direkt an das Naturschutzgebiet grenzen
- Sanierte Einliegerwohnung im Gartengeschoss, ideal für Familie, Au-pair oder Schwiegereltern
- Terrasse mit unverbaubarem Panoramablick über das angrenzende Naturschutzgebiet bis zur Frankfurter Skyline

VP azonosító: 25003003 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

Minden a helyszínr?l

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.

VP azonosító: 25003003 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 123.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

VP azonosító: 25003003 - 61462 Königstein im Taunus / Mammolshain – Mammolshain

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Severin Lukas Klier

Georg-Pingler-Straße 1 Königstein
E-Mail: koenigstein@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com