Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

Gepflegtes Einfamilienhaus auf schönem Grund mit der perfekten Sonnenlage

CODE DU BIEN: 25003006

PRIX D'ACHAT: 740.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 160 m^2 • **PIÈCES:** 7 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 601 m^2

CODE DU BIEN: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25003006
Surface habitable	ca. 160 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1960
Place de stationnement	1 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	740.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 70 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	27.03.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	125.17 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1960

CODE DU BIEN: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

La propriété

CODE DU BIEN: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

La propriété

CODE DU BIEN: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

La propriété

CODE DU BIEN: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

La propriété

CODE DU BIEN: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

La propriété

CODE DU BIEN: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

La propriété

CODE DU BIEN: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

La propriété

CODE DU BIEN: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

La propriété

CODE DU BIEN: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

La propriété

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

CODE DU BIEN: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

La propriété

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

CODE DU BIEN: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

Une première impression

Zum Verkauf steht ein hochwertiges Einfamilienhaus aus dem Jahr 1960 mit einem Anbau von 1965, das auf einem attraktiv angelegten Grundstück von ca. 600,5 m² erbaut wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 148 m² bietet dieses Haus ausreichend Platz für Ihre Familie. Die ruhige und dennoch zentrale Mikrolage sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre mit optimaler Ausrichtung zur Sonnenseite. Das Haus beeindruckt durch eine massive Bauweise und einen gepflegten Allgemeinzustand. Der großzügige sowie zeitgemäße Grundriss umfasst insgesamt sieben Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer. Im Erdgeschoss befindet sich der große Wohn- und Essbereich, der fließend in den offenen Küchenbereich übergeht. Die moderne Küche bietet eine gute Ausstattung sowie viel Raum zum Kochen. Es gibt zudem einen Zugang zur Außenterrasse, die eine Verbindung zum gepflegten Garten herstellt. Dieser Bereich eignet sich hervorragend für gesellige Zusammenkünfte und entspannte Stunden im Freien. Ein Geräteschuppen im Garten sorgt für zusätzlichen Stauraum für Gartenutensilien. Das Einfamilienhaus verfügt über zwei Badezimmer: eines mit Badewanne, WC und Tageslicht sowie ein weiteres mit Dusche. Die funktionale Raumaufteilung setzt sich im Obergeschoss fort, wo praktische Einbauschränke im Flur zusätzlichen Stauraum bieten. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zu einem Balkon. Alle Schlafräume im Obergeschoss sind gut durchdacht, bieten viel Platz und können flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Der Keller ist ebenfalls in einem gepflegten Zustand und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung, beispielsweise als Hobbyraum oder Lagerfläche. Außerdem gibt es einen separaten Zugang zum großen Garten. Die Immobilie ist ausgestattet mit Kunststofffenstern und Rollläden. Eine neue Dacheindeckung sowie eine Außenfassadendämmung (ca. 12cm) erfolgten im Jahr 2008. Im Jahr 2018 wurde eine moderne Gaszentralheizung von Viessmann installiert, die für einen zeitgemäßen Wohnkomfort sorgt. Für Fahrzeuge stehen gleich zwei Garagen zur Verfügung. Eine der Garagen ist mit einer Grube ausgestattet, was ideal für Kfz-Arbeiten geeignet ist, diese verfügt über einen Werkbereich und einen weiteren Abstellraum von ca. 8 m². Mehrere Außenstellplätze werden Ihnen hier geboten. Der Vorgarten ist bepflanzt und rundet das Gesamtbild ab sowie verleiht dem Haus einen freundlichen Eingangsbereich. Zusammengefasst bietet dieses Einfamilienhaus eine hervorragende Möglichkeit für Familien, die Wert auf eine geräumige und gepflegte Wohnumgebung legen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den vielseitigen Vorzügen dieser Immobilie.

CODE DU BIEN: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

Détails des commodités

•Ruhige, aber dennoch zentrale Wohngegend
•Sehr gepflegter Allgemeinzustand
•Zeitgemäße sowie großzügige Raumaufteilung
•Optimal zur Sonnenseite ausgerichtet
•Garage mit Grube zum Arbeiten am Fahrzeug, einem Werksbereich, einem weiteren Abstellraum (ca. 8 m2) sowie ein Zugang ins Haus
•Eine weitere große Garage
•Mehrere Außenstellplätze sind Ihnen gesichert
•Haus ist mit Kunststofffenstern (zweifach vergalst), sowie mit Rollläden ausgestattet
•Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und dem Garten
•Zwei Badezimmer
•Vier Kinder- /Gäste - / Schlafzimmer
•Großes Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon
•Wunderschön angelegter Garten mit Geräteschuppen
•Repräsentativer Vorgarten
•Außenfassadendämmung (ca. 12cm) aus dem Jahr 2008
•Gaszentralheizung von Viessmann aus dem Jahr 2018
•Keller hat einen separaten Zugang in den Garten ist einem gepflegten Zustand

CODE DU BIEN: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 125.17 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

CODE DU BIEN: 25003006 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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