

Königstein im Taunus – Mammolshain

Großzügige lichtdurchflutete Doppelhaushälfte im Haus im Haus Konzept

???????? ??: 25003022



www.von-poll.com

??? ??: 725.000 EUR • ??: ca. 193 m² • ??: 5 • ??: 211 m²

??????? ?????????: 25003022 - 61462 Königstein im Taunus – Mammolshain

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ?????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ?????????????????
- ????????????????? ?????????????????

???????? ?????????: 25003022 - 61462 Königstein im Taunus – Mammolshain

?? ?? ???? ?

???????? ?????????	25003022	???? ?	725.000 EUR
????????	ca. 193 m²	????????	Käuferprovision
???? ?	???????????? ?		beträgt 3,57 % (inkl.
????	5		MwSt.) des
???????? ?	3		beurkundeten
????			Kaufpreises
????	2	???? ?????????	2012
???? ?????????	1978	????	????
???? ?????????	1 x ?????????	????????	
	???? ?????????,	????????????????	ca. 10 m²
	1 x ?????	????	
		????	????, WC
			????, ?

???????? ?????????: 25003022 - 61462 Königstein im Taunus – Mammolshain

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????? ??????? ??????	??????? ????????????? ?????????????	88.82 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	29.06.2035	?????????? ????????????? ??????????	C
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1978

???????? ??: 25003022 - 61462 Königstein im Taunus – Mammolshain

?? ???????



???????? ??: 25003022 - 61462 Königstein im Taunus – Mammolshain

?? ???????



???????? ??????????: 25003022 - 61462 Königstein im Taunus – Mammolshain

?? ?????????



???????? ??????????: 25003022 - 61462 Königstein im Taunus – Mammolshain

?? ?????????



???????? ?????: 25003022 - 61462 Königstein im Taunus – Mammolshain

?? ???????



???????? ?????: 25003022 - 61462 Königstein im Taunus – Mammolshain

?? ???????



??????? ?????????: 25003022 - 61462 Königstein im Taunus – Mammolshain

?? ????????



???????? ?????????: 25003022 - 61462 Königstein im Taunus – Mammolshain

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

??????? ?????????: 25003022 - 61462 Königstein im Taunus – Mammolshain

?? ????????

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



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

www.von-poll.com

???????? ??????????: 25003022 - 61462 Königstein im Taunus – Mammolshain

??? ?????? ???????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Zum Verkauf steht eine liebevoll gepflegte Doppelhaushälfte im beliebten „Haus-im-Haus“-Konzept – gelegen in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet in der Nähe zum Wald. Hier erwartet Sie nicht nur ein solides Haus, sondern ein echtes Zuhause mit viel Raum zum Leben, Entfalten und Wohlfühlen.

Das ursprüngliche Gebäude stammt aus dem Jahr 1978 und wurde 1992 durch einen großzügigen Umbau und einer Aufstockung um das Ober- und Dachgeschoss erweitert. Das Ergebnis: ein modernes Raumkonzept mit viel Platz, Licht und Komfort auf rund 193 m² Wohnfläche – verteilt auf 5 gut geschnittene Zimmer – perfekt für Familien mit Kindern, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

Das ca. 211 m² große Grundstück ist pflegeleicht angelegt und bietet genügend Raum für Gartenfreunde, entspannte Sonnenstunden oder fröhliche Grillabende auf der eigenen ca. 40qm großen Terrasse. Dank der ruhigen Lage genießen Sie hier viel Privatsphäre und ein angenehmes Wohnumfeld.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit großen Fensterfronten, die den Raum mit Tageslicht durchfluten und eine freundliche, einladende Atmosphäre schaffen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die ca 40qm große Terrasse und in den Außenbereich – ideal für entspannte Momente im Freien. Eine gut geschnittene, offene Einbauküche bietet viel Raum für Ihre persönlichen Kocherlebnisse. Ein Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss befinden sich zwei der drei Schlafzimmer – gemütlich, gut belichtet und mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das moderne Familienbad mit Dusche sorgt für Komfort und Wohlbefinden. Hier ist auch ein Anschluss für Waschmaschine und Trockner vorhanden.

Ein echtes Highlight ist das ausgebautе Dachgeschoss: Hier finden Sie ein weiteres geräumiges Schlafzimmer, ein zweites großes Badezimmer sowie einen zusätzlichen Raum, der sich optimal als Ankleide, Homeoffice oder Hobbyzimmer nutzen lässt.

Die Zentralheizung wird effizient durch eine Solaranlage auf dem Dach unterstützt – das

spart nicht nur Energie, sondern auch Kosten. Insgesamt überzeugt die Immobilie durch eine gepflegte Ausstattung mit gehobenem Standard und viel Liebe zum Detail.

Fazit:

Dieses Haus ist mehr als nur vier Wände – es ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben. Ideal für Familien oder Paare, die eine ruhige Wohnlage mit guter Anbindung und viel Platz zum Leben suchen.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von Charme, Ausstattung und Potenzial dieser besonderen Immobilie begeistern!

??????? ???????: 25003022 - 61462 Königstein im Taunus – Mammolshain

?????????????? ??? ????????

- ca. 193?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 Erdgeschoss
- Sonnige ca. 40qm mit Bankirai gedeckte Terrasse
- Ausgebautes Dachgeschoss mit vielseitiger Nutzung (z.B. Büro oder Ankleide)
- Zentrale Heizungsanlage mit solarer Unterstützung
- 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

??????? ?????????: 25003022 - 61462 Königstein im Taunus – Mammolshain

??? ??? ??? ???????????

Dank seiner herrlich landschaftlichen und naturverbundenen Lage zählt Königstein zu den besten Wohnstandorten des Rhein-Main-Gebietes – 20km nordwestlich von Frankfurt (Fahrzeit 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.

??????? ?????????: 25003022 - 61462 Königstein im Taunus – Mammolshain

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 88.82 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25003022 - 61462 Königstein im Taunus – Mammolshain

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Severin Lukas Klier

Georg-Pingler-Straße 1, 61462 Königstein

Tel.: +49 6174 - 25 57 0

E-Mail: koenigstein@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com