

Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

## Wohnen und Arbeiten: Einfamilienhaus mit ehemaliger Schreinerwerkstatt

????????? ??????????: 25003015



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 890.000 EUR • ??????????: ca. 146 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 1.507 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

?? ??? ??????

|                    |            |                     |                       |
|--------------------|------------|---------------------|-----------------------|
| ??????? ?????????  | 25003015   | ????? ???????       | 890.000 EUR           |
| ???????????        | ca. 146 m² | ???????????         | Käuferprovision       |
| ?????????          | 6          |                     | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ???     | 4          |                     | MwSt.) des            |
| ??????????         |            |                     | beurkundeten          |
|                    |            |                     | Kaufpreises           |
| ?????????          | 3          | ??????????????????? | ca. 121 m²            |
| ????? ???????????? | 1936       | ?????               |                       |

???????? ?????????: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

## ????????????? ???????????

|                    |            |                     |                |
|--------------------|------------|---------------------|----------------|
| ???? ????????????  | ?????      | ??????????????????  | BEDARF         |
| ??????????????     | 13.05.2034 | ????????????        |                |
| ?????????????????? |            | ???????? ???????    | 357.10 kWh/m²a |
| ???????? ???       |            | ????????????        |                |
|                    |            | ????????????        | H              |
|                    |            | ??????????????      |                |
|                    |            | ????????????        |                |
|                    |            | ????? ????????????? | 1936           |
|                    |            | ?????????? ?? ??    |                |
|                    |            | ?????????????       |                |
|                    |            | ??????????????????  |                |

??????? ???????? : 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

?? ????????



??????? ???????? : 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

?? ????????



??????? ???????? : 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

?? ????????



??????? ???????? : 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

?? ????????



??????? ???????? : 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

?? ????????



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

??????? ???????? : 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

?? ????????

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](http://www.von-poll.com)

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](http://www.von-poll.com)

??????? ???????: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

## ??? ?????? ?????????

Dieses vielseitige Wohn- und Arbeitsanwesen bietet Raum für neue Ideen und individuelles Gestalten. Ursprünglich im Jahr 1936 errichtet, wurde das Haupthaus über die Jahrzehnte hinweg durch mehrere Erweiterungen ergänzt. So entstanden 1961 eine zusätzliche Wohneinheit sowie eine großzügige Werkstatterweiterung, welche 1974 nochmals ausgebaut wurde. Ende der 1980er Jahre kamen zwei Fertiggaragen hinzu, die den praktischen Nutzen des Grundstücks abrunden.

Das gesamte Ensemble präsentiert sich heute in einem stark modernisierungsbedürftigen Zustand und eröffnet damit spannende Möglichkeiten für kreative Um- und Neugestaltungen. Ob großzügiges Mehrgenerationenwohnen, kombinierte Wohn- und Arbeitsbereiche oder die Verbindung von Handwerk und Zuhause – hier lässt sich eine individuelle Vision realisieren.

Ein besonderes Highlight ist der weitläufige Garten mit gepflegter Rasenfläche – ein Rückzugsort mit viel Potenzial. Die technische Ausstattung umfasst eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1990 sowie einen 6.000-Liter-Erdöltank mit regelmäßigem TÜV-Intervall alle zwei Jahre.

Dieses Objekt bietet eine seltene Gelegenheit für handwerklich versierte Käufer oder Investoren mit einem Blick für das Machbare.

??????? ???????: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

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

- Schöner Garten mit Rasenfläche
- 2 Fertiggaragen aus 1989
- Öl-Zentralheizung aus 1990
- 6000l Erdöltank, TÜV alle 2 Jahre
- Zweiten Wohneinheit sowie Werkstatterweiterung wurden im Jahre 1961 erbaut

??????? ?????????: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

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

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.

??????? ?????????: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 357.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ?????????: 25003015 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

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

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

Severin Lukas Klier

---

Georg-Pingler-Straße 1, 61462 Königstein

Tel.: +49 6174 - 25 57 0

E-Mail: [koenigstein@von-poll.com](mailto:koenigstein@von-poll.com)

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

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)