Königstein im Taunus – Falkenstein

Zeitloser Klassiker auf Traumgrundstück – Bauhaus-Ikone der 70er

Número de propiedad: 25003008

PRECIO DE COMPRA: 1.450.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 337 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 675 m²

Número de propiedad: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

De un vistazo

Número de propiedad	25003008
Superficie habitable	ca. 337 m²
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	1971
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	1.450.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 32 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	28.03.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	101.63 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1971

Número de propiedad: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

La propiedad

Número de propiedad: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

La propiedad

Número de propiedad: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

La propiedad

Número de propiedad: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

La propiedad

Número de propiedad: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

La propiedad

Número de propiedad: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

La propiedad

Número de propiedad: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

La propiedad

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

Número de propiedad: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

La propiedad

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

Número de propiedad: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

Una primera impresión

Stilvolles Wohnerlebnis in begehrter Lage von Königstein-Falkenstein Dieses charmante Zuhause befindet sich in einer der exklusivsten Wohnlagen von Königstein-Falkenstein – ruhig gelegen und umgeben von exklusiven Einfamilienhäusern, bietet es ein Refugium für all jene, die Privatsphäre und Lebensqualität gleichermaßen schätzen. Auf einem etwa 675 m² großen, liebevoll angelegten Grundstück erstreckt sich ein Wohnensemble mit rund 337 m² Netto-Wohnfläche, das durch seine zeitlose Eleganz und das durchdachte Raumkonzept beeindruckt. Das 1971 erbaute Haus besticht durch seine massive Bauweise und bietet mit sieben großzügigen Zimmern – darunter fünf Schlafzimmer und drei Bäder – vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder anspruchsvolle Individualisten. Die lichtdurchfluteten Räume, geprägt durch überwiegend bodentiefe Holzfenster und ergänzt durch elektrische Rollläden, schaffen eine warme, einladende Atmosphäre. Herzstück des Hauses ist der offene Wohn- und Essbereich im Split-Level-Stil – ein idealer Rahmen für gemütliche Familienmomente ebenso wie für stilvolle Empfänge. Die angrenzende Einbauküche überzeugt mit ihrer Großzügigkeit, während geschmackvolle Einbauschränke praktischen Stauraum bieten. Im Obergeschoss erwartet Sie ein separierter Elternbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und en suite Bad – ein Rückzugsort mit Wohlfühlcharakter und klimatisiert! Die weiteren Schlafzimmer bieten direkten Zugang zu einem Balkon sowie einer großzügigen, uneinsehbaren Dachterrasse – perfekt für sonnige Stunden in privater Atmosphäre. Auch funktional lässt dieses Zuhause keine Wünsche offen: Der gepflegte Keller bietet reichlich Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das gepflegte Gartenparadies mit Teich, Wasserspiel und stimmungsvoller Beleuchtung lädt zum Entspannen und Genießen ein – ob bei einem Glas Wein am Abend oder einem Frühstück im Grünen. Eine geräumige Garage mit Zugang zum Garten rundet das Gesamtbild ab und bietet Platz für bis zu zwei Fahrzeuge. Diese stilvolle Liegenschaft befindet sich in einem gutem allgemeinen Zustand und verbindet klassischen Charme mit zeitgemäßem Komfort. Die Lage in Königstein-Falkenstein vereint ruhiges Wohnen mit exklusivem Flair – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind dennoch in wenigen Minuten erreichbar. Ein Ort mit Charakter, der viel Potenzial bietet – ideal für Familien, die auf der Suche nach einem stilvollen Zuhause in bester Nachbarschaft sind. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von diesem besonderen Wohnjuwel.

Número de propiedad: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

Detalles de los servicios

• Exklusive Mikrolage in Königstein / Falkenstein
• Attraktiv angelegtes Grundstück
• Massive Bauweise
• Großzügige Raumaufteilung, sehr viel Platz
• Zeitgemäßer Grundriss
• Garage mit Platz für bis zu zwei PKWs & Zugang in den Garten
• Große, teilweise bodentiefe Holzfenster sorgen für sehr viel Helligkeit
• Rollläden, teilweise elektrisch an den Fenstern
• Mehrere Außenbereiche, schön angelegter Garten mit idyllischer Bepflanzung mit einem Teich mit Wasserspiel und Lichtstrahler für eine tolle Atmosphäre bei Nacht
• Geräumige Einbauküche
• Übergroßer Wohn- und Essbereich, geöffnet und im Split-Level
• Praktische Einbauschränke
• Sonnenverwöhnte Dachterrasse im Obergeschoss, diskret und kaum einsehbar
• Obergeschoss mit großen Kinder- bzw. Schlafzimmern mit Zugängen zum Balkon und auf die Terrasse
• Mehrere Badezimmer mit solider Ausstattung
• Separierter Elterntrackt im Obergeschoss mit Schlafzimmer, Ankleide und eigenem Badezimmer
• Viel Platz im Keller, sehr gepflegt
• Generell ein sehr guter Allgemeinzustand des Hauses

Número de propiedad: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 101.63 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. 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.

Número de propiedad: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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