

Königstein im Taunus – Falkenstein

# Lichtdurchflutetes, großzügiges Familienhaus mit Sauna und vielen Extras

CODE DU BIEN: 24003006



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

PRIX D'ACHAT: 1.090.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 197,04 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 350 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24003006 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

- 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: 24003006 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24003006
Surface habitable	ca. 197,04 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	2007
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	1.090.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 19 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24003006 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	28.04.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	80.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	C

CODE DU BIEN: 24003006 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24003006 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24003006 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

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

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)

CODE DU BIEN: 24003006 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Une première impression

Diese charmante Doppelhaushälfte in Königstein-Falkenstein, die im Jahr 2007 erbaut wurde, liegt auf einem eingewachsenen Grundstück von ca. 350 Quadratmetern. Das wunderschöne Zuhause bietet auf vier Ebenen eine Wohnfläche von insgesamt ca. 197 Quadratmetern zum Wohlfühlen und Entspannen. Beim Betreten des Hauses werden Sie von einer einladenden Atmosphäre empfangen. Der Wohn- und Essbereich besticht durch seine Großzügigkeit und den gemütlichen Fischgrätenparkettboden, der dem Raum eine warme Note verleiht. Die großen bodentiefen Fenster lassen viel Tageslicht herein und bieten einen schönen Blick auf den gepflegten Garten. Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und verfügt über viel Platz zum Kochen und Verweilen. Der angrenzende Essbereich ist hervorragend für gemeinsame Mahlzeiten mit Familie und Freunden geeignet. Der offene Wohnbereich ist sehr großzügig und bietet unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten. Eine Garderobe und ein Gäste-WC vervollständigen das Erdgeschoss. Im Obergeschoss befinden sich drei helle Schlafzimmer, die zum Träumen und Entspannen einladen. Ein stilvolles Badezimmer komplettiert das Angebot und bietet Komfort und Entspannung. Das Dachgeschoss ist als Studio mit Blick auf die Falkensteiner Burg ausgebaut. Ein weiteres Highlight ist die private Sauna zum Entspannen und Abschalten in einem geräumigen Gästezimmer. Genießen Sie hier Ihre persönliche Auszeit vom Alltag. Darüber hinaus verfügt die Doppelhaushälfte über einen Keller mit einem weiteren Badezimmer und zusätzlichem Stauraum. Direkt vor dem Haus gibt es zugehörige Stellplätze für ca zwei - drei Fahrzeuge. Wir freuen uns über Ihr Interesse an dieser charmanten Doppelhaushälfte in Königstein-Falkenstein. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem großzügigen, schönen Zuhause überzeugen!



CODE DU BIEN: 24003006 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Détails des commodités

- Gute Wohnlage in Königstein - Falkenstein
- Sauna und Badezimmer im Untergeschoss
- Hochwertige und gepflegte Parkettböden
  
- Fußbodenheizung in den Badezimmern
- Massive Bauweise
- Großzügige Raumaufteilung, viel Platz
- Zeitgemäßer Grundriss
- Mehrere Außenstellplätze
- teilweise Elektrische Rollläden
- Bodentiefe Fenster
- Moderne Einbauküche mit Elektrogeräten
- Eingewachsener, uneinsehbarer Garten
- Neue Gasheizung aus dem Jahr 2020
- Separierte Hauseingänge der Doppelhaushälften (nicht direkt nebeneinander)
- Drei Schlafzimmer auf einer Ebene

CODE DU BIEN: 24003006 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## 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 (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.

CODE DU BIEN: 24003006 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 80.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. 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 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: 24003006 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## 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](mailto:koenigstein@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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