

Königstein – Falkenstein

Unternehmervilla auf traumhaften Grundstück in Bestlage

CODICE OGGETTO: 24003003



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 2.490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 287,9 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.676 m²

CODICE OGGETTO: 24003003 - 61462 Königstein – Falkenstein

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24003003 - 61462 Königstein – Falkenstein

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24003003
Superficie netta	ca. 287,9 m ²
Tipologia tetto	a padiglione
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	9
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1990
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	2.490.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 261 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24003003 - 61462 Königstein – Falkenstein

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	109.10 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.02.2024	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24003003 - 61462 Königstein – Falkenstein

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24003003 - 61462 Königstein – Falkenstein

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24003003 - 61462 Königstein – Falkenstein

La proprietà

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

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

CODICE OGGETTO: 24003003 - 61462 Königstein – Falkenstein

La proprietà



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

CODICE OGGETTO: 24003003 - 61462 Königstein – Falkenstein

Una prima impressione

Unternehmer-Villa auf traumhaftem Grundstück in Bestlage von Königstein-Falkenstein. In einer der exklusivsten Lagen von Königstein-Falkenstein wurde diese Villa in den 90er Jahren nach höchsten Sicherheitsstandards errichtet. Die Mikrolage zeichnet sich nicht nur durch eine bemerkenswerte Ruhe aus, sondern bietet darüber hinaus einen sehr schönen Ausblick. Großzügige Raumgestaltung und harmonisch eingebettet in das nahezu uneinsehbare Grundstück bietet die Villa alles, was das Herz begehrt. Im Erdgeschoss befinden sich neben dem großen Eingangsbereich und der Garderobe ein absolut repräsentativer Wohn- und Essbereich mit Zugang zur großzügigen Außenterrasse, die durch einen Windfang ein geschütztes Sitzen ermöglicht. Eine Küche, ein separater Essbereich und ein Gästezimmer bieten viel Platz und somit die Möglichkeit sich frei zu entfalten. Ein Dusch-Bad mit WC und ein separates Gäste-WC sind auf dieser Ebene ebenfalls vorhanden. Über den Flur gelangen Sie durch eine Sicherheitstüre in die große Doppelgarage. Im Dachgeschoss erwartet Sie ein Elternschlafzimmer mit Bad-en-Suite, sowie ein Ankleidezimmer. Außerdem befinden sich hier noch zwei weitere Schlafzimmer, sowie ein separates WC. Vom Elternschlafzimmer, dem Ankleidezimmer und dem größeren Schlafzimmer gelangen Sie des Weiteren noch auf die großzügige Dachterrasse von wo aus Sie über einen fantastischen Blick in die Ferne genießen können. Die voll unterkellerte Villa bietet viel Platz mit einem großen Hobbyraum, einem Kellerraum, zwei Vorratsräumen, einem Weinkeller und dem Heizungsraum sowie einem Wellnessraum mit Dusche, WC und einer Sauna. Außerdem gibt es vom Keller auch die Möglichkeit über eine Treppe in die Garage zu gelangen. Es besteht die Möglichkeit die Villa bei Bedarf aufzustocken. So können Sie bei zwei Vollgeschossen und einem beliebigen Dachgeschoss mit Sattel-, Walm-, Pult- oder Flachdach insgesamt ca. +/- 600qm Wohnfläche erzielen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin!

CODICE OGGETTO: 24003003 - 61462 Königstein – Falkenstein

Dettagli dei servizi

- 1A Mikrolage
- Massive Bauweise
- Sehr schöner Blick
- Großzügige Raumaufteilung
- Zeitgemäße Grundrisse mit großen Zimmern
- Große Dachterrasse mit elektrischer Markise
- Fußbodenheizung
- Sauna im Untergeschoss
- Großzügige und gemütliche Außenterrasse mit Glasschiebeelementen für Geschütztes Sitzen
- Viel Platz für weitere Entfaltungsmöglichkeiten (Anbau- oder Ausbau möglich)
- Walmdach mit Naturschiefer
- Schusssicheres Glas
- Sicherheitstüren
- Alarmanlage
- Schön angelegtes Grundstück

CODICE OGGETTO: 24003003 - 61462 Königstein – Falkenstein

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24003003 - 61462 Königstein – Falkenstein

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.2.2024. Endenergiebedarf beträgt 109.10 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

CODICE OGGETTO: 24003003 - 61462 Königstein – Falkenstein

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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