

Königstein im Taunus – Falkenstein

Zeitloser Klassiker auf Traumgrundstück – Bauhaus-Ikone der 70er

CODE DU BIEN: 25003008



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 277 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 675 m²

CODE DU BIEN: 25003008 - 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: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25003008
Surface habitable	ca. 277 m²
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1971
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.450.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
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. 92 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	28.03.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	101.63 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1971

CODE DU BIEN: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25003008 - 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



VON POLL
IMMOBILIEN

ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

Une première impression

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 277 m² Wohnfläche, das durch seine zeitlose Eleganz und das durchdachte Raumkonzept beeindruckt. Zusätzlich erwarten Sie im beheizten Untergeschoss fast 60 m² wohnlich nutzbare Fläche – ideal als Gästezimmer, Homeoffice oder Hobbyraum mit eigenem Badezimmer. 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.

CODE DU BIEN: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

Détails des commodités

- 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 Elterntrakt im Obergeschoss mit Schlafzimmer, Ankleide und eigenem Badezimmer
- Viel Platz im Keller, sehr gepflegt
- Generell ein sehr guter Allgemeinzustand des Hauses

CODE DU BIEN: 25003008 - 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: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25003008 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com