Königstein im Taunus – Falkenstein

Neuwertiges, freistehendes Energie A+ Haus in familienfreundlicher Lage

Objektnummer: 25003029

KAUFPREIS: 1.795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 257 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 474 m²

Objektnummer: 25003029 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25003029 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

Auf einen Blick

Objektnummer	25003029
Wohnfläche	ca. 257 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2020
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.795.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 42 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25003029 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	25.01.2031
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	22.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 25003029 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25003029 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25003029 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25003029 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25003029 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25003029 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25003029 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25003029 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25003029 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25003029 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

Ein erster Eindruck

Dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2020 vereint zeitgemäße Architektur, hochwertige Ausstattung und energieeffizientes Wohnen auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 257 m². Das Haus befindet sich auf einem ca. 474 m² großen Grundstück in begehrter Lage, die sich durch ein familienfreundliches Umfeld auszeichnet.

Die Immobilie verfügt über insgesamt sieben Zimmer, davon fünf Schlafzimmer und drei Badezimmer, sodass auch größeren Familien ausreichend Raum zur individuellen Entfaltung geboten wird. Die durchdachte Grundrissgestaltung sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Alle Wohnräume sind mit hochwertigen Holzdielenböden ausgestattet und sorgen für eine natürliche, behagliche Optik. Der große Wohnbereich im Gartengeschoss lässt sich mit wenig Aufwand auch in 2 Schafzimmer umgestalten.

Im Mittelpunkt des Hauses steht der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der durch zahlreiche bodentiefe Fensterflächen mit viel Tageslicht versorgt wird. Von hier besteht ein direkter Zugang zur großen Terrasse, die den Wohnraum um eine attraktive Freifläche für entspannte Stunden oder gesellige Zusammenkünfte erweitert. Die angrenzende offene Einbauküche ist modern ausgestattet und ermöglicht kommunikatives Kochen und Genießen im Kreise der Familie.

Das Haus bietet insgesamt drei vollwertige Badezimmer, die geschmackvoll gestaltet sind und gehobenen Komfort bieten. Die Fußbodenheizung versorgt sämtliche Räume gleichmäßig mit angenehmer Wärme, während die installierte Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie die 3-fach Verglasung der Fenster zur Energieeffizienz der Klasse A+ beitragen.

Ein weiteres Highlight stellt das vielseitig nutzbare Dachstudio dar. Dieser großzügige Raum im Obergeschoss eignet sich ideal als Arbeitszimmer, Hobbyraum oder Gästezimmer und bietet Zugang zu gleich zwei Balkonen. Diese sorgen für einen unverstellten Blick auf die Umgebung und bieten zusätzlichen Freiraum im privaten Bereich.

Das Anwesen umfasst zwei Terrassen und einen gepflegten, ebenerdigen Garten mit Südausrichtung – beste Voraussetzungen für erholsame Stunden im Freien. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze zur Verfügung.

Weitere Ausstattungsmerkmale beinhalten moderne Sanitärobjekte, praktische

Abstellflächen und ein durchdachtes Beleuchtungskonzept. Die solide Bauweise sowie die effiziente Haustechnik sichern einen nachhaltigen, niedrigen Energieverbrauch und hohen Wohnkomfort.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als attraktives Angebot für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf modernen Wohnkomfort, großzügige Platzverhältnisse und eine hochwertige Ausstattung legen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den zahlreichen Vorzügen dieses Hauses und vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Termin.

Objektnummer: 25003029 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

Ausstattung und Details

•Modernes Haus Baujahr 2020
•Energie-Effizienzklasse A+
•Luft-Wasser-Wärmepumpe
•Fußbodenheizung
•3-fach Verglasung
•Zahlreiche bodentiefe Fenster
•Schöner Wohn- und Essbereich mit Terrasse
•Große, offene Einbauküche
•Holzdielenböden
•3 Badezimmer
•Vielseitig nutzbares Dachstudio mit 2 Balkonen
•2 Terrassen
•Ebener Garten mit Südausrichtung
•Garage + 2 Stellplätze

Objektnummer: 25003029 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25003029 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.1.2031.
Endenergiebedarf beträgt 22.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Objektnummer: 25003029 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Severin Lukas Klier

Georg-Pingler-Straße 1, 61462 Königstein
Tel.: +49 6174 - 25 57 0
E-Mail: koenigstein@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com