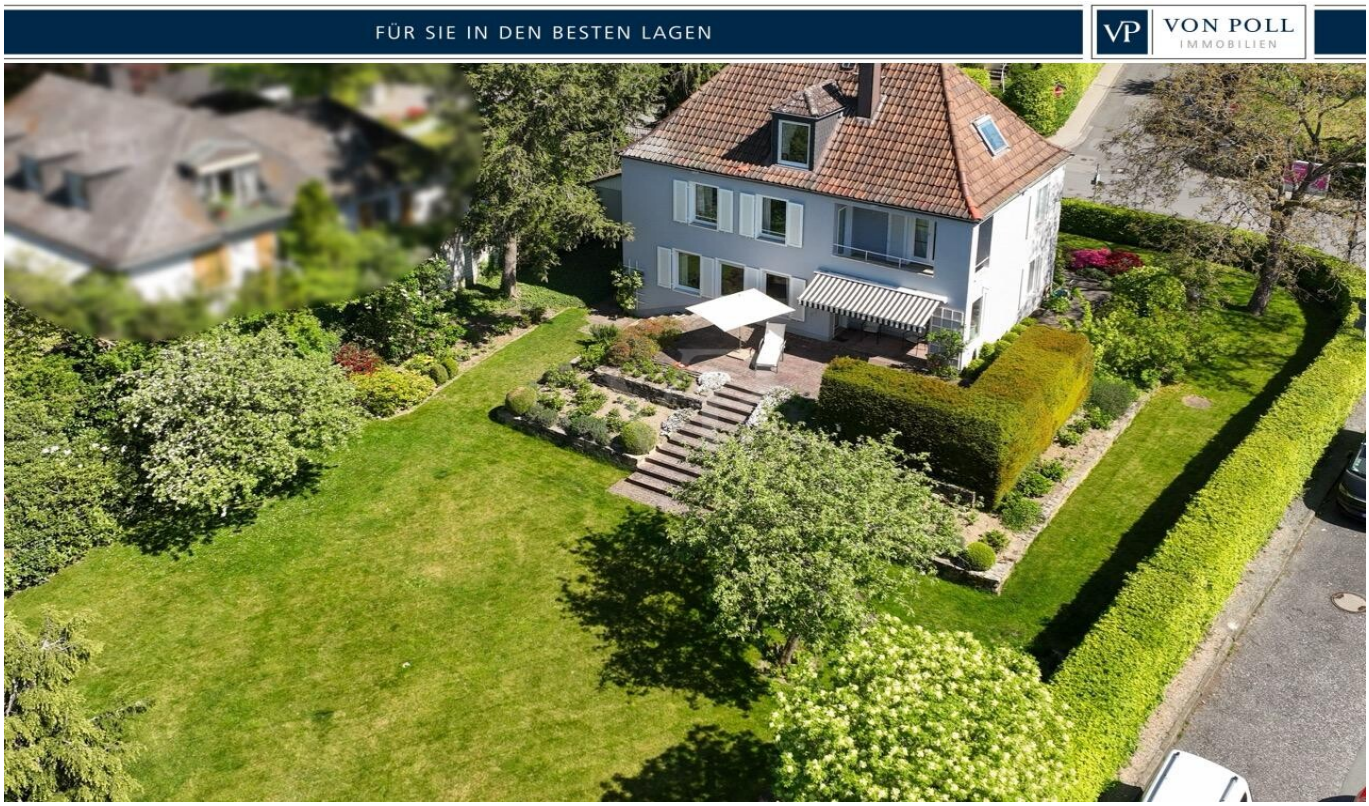
Königstein – Falkenstein

A place that touches the soul – your country villa with a paradisiacal garden in a prime location!

Property ID: 25003014



PURCHASE PRICE: 1.900.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 186,02 m^2 • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 1.181 m^2

Property ID: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

At a glance

Property ID	25003014
Living Space	ca. 186,02 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1951
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 3 x Garage

Purchase Price	1.900.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1984
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 68 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	17.01.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	193.14 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1951

Property ID: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

The property

Property ID: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

The property

Property ID: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

The property

Property ID: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

The property

Property ID: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

The property

Property ID: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

The property

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

Property ID: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

The property

Property ID: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

A first impression

This stylish country villa is situated in one of the most exclusive micro-locations Königstein-Falkenstein has to offer and combines classic country house architecture with ample space and a high level of living comfort. The property was built in 1951 using solid construction methods and underwent a comprehensive renovation in 1984, including the renewal of the electrical system, plumbing, and other key components. On a sunny, west-facing plot of approximately 1,181 m², the property offers around 186 m² of living space spread over three floors: the ground floor, the first floor, and a finished attic. The house also has a basement. The hipped roof with its hand-fired tiles, as well as dormer windows and shutters, lend the house its typical country charm. On the ground floor, the villa impresses with a well-designed and open floor plan. A hallway, cloakroom, and a guest WC form the inviting entrance area. The light-filled, open-plan living and dining area is the heart of the house, characterized by large windows and an inviting open fireplace. From here, you have direct access to the spacious terrace and the beautifully landscaped garden. The adjacent fitted kitchen can be opened up to the living area to create a modern living concept. Upstairs, there are three well-proportioned bedrooms, two of which have access to a covered balcony offering a wonderful view of the historic Falkenstein Castle. A bathroom with a bathtub and shower completes this area and ensures comfortable living. The converted attic adds approximately 40 m² of living space and offers numerous possibilities. It features its own bathroom, practical built-in wardrobes, and existing connections for a kitchenette – ideal as a granny flat, teenager's room, or hobby room. In the basement, you will find two spacious storage rooms, a laundry room, a separate ironing room, and the boiler room. The building services are state-of-the-art: The villa is heated by a Viessmann gas central heating system (approximately 15 years old). Radiators provide comfortable warmth in the living areas, while the bathrooms are equipped with electric underfloor heating. The well-maintained grounds offer not only ample space for relaxation but also excellent infrastructure for vehicles: A spacious double garage with direct access to the garden, a separate single garage, and several outdoor parking spaces are available. The successful combination of classic construction, a well-designed floor plan, and high-quality features makes this villa an exceptional property with great potential. Expansion measures such as extensions or conversions are possible and offer scope for individual design. In conclusion: This characterful villa in a prime location in Falkenstein offers a rare combination of charm, substance, and development opportunities – ideal for discerning families or individualists with an eye for quality. We would be pleased to present this exceptional property to you during a personal viewing.

Property ID: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

Details of amenities

- Exklusive Mikrolage in Königstein / Falkenstein
- Attraktiv angelegtes, sonniges Grundstück
- Haus ist in Richtung Westen ausgerichtet
- Massive Bauweise
- Solide Raumaufteilung
- Zeitgemäßer Grundriss
- Großzügige Doppelgarage mit Zugang in den Garten sowie eine weitere Garage
- Angenehme Raumhöhe in den Wohnbereichen
- Die großen Fensterfronten sorgen für viel Helligkeit
- Klappläden
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- Gemütlicher Außenbereich mit schöner Terrasse
- Einbauküche (könnte man zum Wohnbereich öffnen)
- Geselliger Kaminbereich samt offenem Kamin
- Dachgeschoss mit tollem Fernblick, wurde wohnlich ausgebaut sowie gedämmt
- Drei Schlafzimmer im Obergeschoss mit Blick auf die Falkensteiner Burg und ausgestattet mit maßangefertigten Einbauschränken
- Potenzial (Anbau, Neubau oder Umbau möglich)

Property ID: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

All about the location

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.

Property ID: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 193.14 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Property ID: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Severin Lukas Klier

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com