

Königstein im Taunus – Falkenstein

## Casa de dos familias en buena zona residencial con vista al horizonte.

Número de propiedad: 24003026

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 890.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 210,22 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 607 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## De un vistazo

Número de propiedad	24003026
Superficie habitable	ca. 210,22 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	9
Dormitorios	6
Baños	3
Año de construcción	1953
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	890.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 65 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	12.03.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	182.49 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1953

Número de propiedad: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## La propiedad





Número de propiedad: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## La propiedad



Número de propiedad: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## La propiedad





Número de propiedad: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## La propiedad





Número de propiedad: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## La propiedad



Número de propiedad: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Número de propiedad: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

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



Número de propiedad: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Una primera impresión

¿Sueña con una vista panorámica que abarque tanto el impresionante horizonte de Frankfurt como las ruinas del histórico Castillo de Falkenstein? Esta casa unifamiliar, ubicada en una codiciada ubicación en Königstein/Falkenstein, podría ser justo lo que busca. Construida en 1953 sobre una parcela de aproximadamente 607 m<sup>2</sup>, la propiedad espera ser restaurada para recuperar su antiguo esplendor. Una renovación integral no solo la modernizará, sino que también creará el espacio ideal para sus sueños de vida. Gracias a su distribución bien diseñada y a sus opciones de uso flexibles, esta casa ofrece una base excelente para ideas creativas de diseño. Con una superficie habitable de aproximadamente 210 m<sup>2</sup> distribuidos en cuatro plantas, la propiedad presume de una distribución funcional, ideal para familias o para vivir con varias generaciones. Dispone de un total de nueve habitaciones bien proporcionadas, incluyendo seis dormitorios y tres baños. Aquí, todos los residentes encontrarán un amplio espacio y podrán disfrutar de sus propias salas de estar. Su céntrica ubicación en el distrito de Königstein/Falkenstein ofrece la combinación perfecta de fácil acceso y vida en plena naturaleza. Otro punto a destacar es el amplio jardín que rodea la casa. Ya sea para que los niños jueguen, como un refugio para relajarse o para disfrutar de una barbacoa con amigos, aquí encontrará el espacio perfecto para disfrutar de su tiempo libre a su antojo. Un moderno sistema de calefacción central, instalado en 2020 y prácticamente nuevo, garantiza una calidez confortable. Las instalaciones existentes son funcionales y sólidas, y proporcionan la base ideal para modernizaciones y mejoras que permitan aprovechar al máximo el potencial de esta propiedad. Esta casa bifamiliar combina un espacio amplio, una ubicación privilegiada y vistas panorámicas inigualables. ¡Construya su nuevo hogar aquí! Esperamos su contacto por escrito.

Número de propiedad: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Detalles de los servicios

- Beliebte Wohnlage in Königstein Falkenstein
- Fernblick bis nach Frankfurt
- Blick auf die Falkensteiner Burgruine
- Neuwertige Zentralheizung 2020
- Elektrik wurde 2018 überwiegend erneuert
- Dachboden ist ausgebaut
- Zwei Garagen sowie zwei weitere Außenstellplätze
- Eine Terrasse
- Zwei Küchen und eine weitere Küchenzeile
- Großer Gartenanteil
- Fenster sind Doppelverglast (teilweise erneuert)
- Kaminofen im Dachgeschoss

Número de propiedad: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 182.49 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Número de propiedad: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Severin Lukas Klier

---

Georg-Pingler-Straße 1, 61462 Königstein

Tel.: +49 6174 - 25 57 0

E-Mail: [koenigstein@von-poll.com](mailto:koenigstein@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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