Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Charmantes Kleinod für Altbau-Liebhaber: Historisches Familienhaus mit Geschichte

Número de propiedad: 25003027

VON POLL IMMOBILIEN

PRECIO DE COMPRA: 1.650.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 201 m^2 • **HABITACIONES:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 610 m^2

Número de propiedad: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – 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: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

De un vistazo

Número de propiedad	25003027
Superficie habitable	ca. 201 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1911
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches

Precio de compra	1.650.000 EUR
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 98 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	05.11.2033
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	291.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1911

Número de propiedad: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propiedad

Número de propiedad: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propiedad

Número de propiedad: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propiedad

Número de propiedad: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propiedad

Número de propiedad: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propiedad

Número de propiedad: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propiedad

Número de propiedad: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propiedad

Número de propiedad: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propiedad

Número de propiedad: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propiedad

Número de propiedad: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propiedad

Número de propiedad: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propiedad

Número de propiedad: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Una primera impresión

Eine Rarität mit Charakter – Stilvolle Altbauvilla mit Historie und Herz

In einer ruhigen, charmanten Wohnlage erwartet Sie dieses außergewöhnliche Anwesen – ein Zuhause, das Geschichte atmet und zugleich modernen Wohnkomfort in Perfektion bietet. Wer auf der Suche nach einer einzigartigen Immobilie mit Seele ist, wird hier fündig: Diese stilvolle Villa vereint architektonischen Charme vergangener Zeiten mit den Annehmlichkeiten des heutigen Wohnens – ideal für Familien, die Wert auf Individualität, Raum und Qualität legen.

Ein Stück Geschichte, liebevoll bewahrt

Ursprünglich im Jahr 1911 errichtet, wurde das imposante Haus in den 1950er Jahren um einen Anbau in solider Massivbauweise erweitert. Über vier Etagen erstreckt sich eine Wohnfläche von ca. 201 m² – großzügig, lichtdurchflutet und durchdacht geschnitten. Insgesamt sieben Zimmer bieten viel Freiraum für Familienleben, Arbeit und Entspannung. Drei geräumige Schlafzimmer und zwei moderne Bäder sorgen für komfortables Wohnen auf hohem Niveau.

Stil trifft Funktionalität

Bereits beim Betreten des Hauses fällt der außergewöhnliche Charakter ins Auge: Original erhaltene Sprossenfenster lassen Tageslicht in die Räume strömen und unterstreichen gemeinsam mit den beeindruckend hohen Decken die großzügige Atmosphäre. Der Wohnbereich, teilweise über zwei Etagen offen gestaltet, wird durch einen stilvollen Kamin zum Mittelpunkt des Hauses – ein Ort für gemütliche Abende und familiäre Zusammenkünfte. Direkt angrenzend lädt eine elegante Bibliothek zum Rückzug und Lesen ein – ein echtes Highlight für Bücherliebhaber.

Moderne Ausstattung für zeitgemäßes Leben

Die hochwertige Einbauküche mit separater Speisekammer lässt keine Wünsche offen. Ausgestattet mit modernen Geräten und durchdachtem Stauraum, wird sie zum Herzstück kulinarischer Kreativität. Auch technisch ist das Haus bestens ausgestattet und in einem äußerst gepflegten Zustand, sodass Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen können.

Romantischer Garten – ein grünes Refugium

Das rundum eingewachsene Grundstück ist ein echter Rückzugsort: Mit altem Baumbestand, liebevoll angelegten Beeten und geschützten Bereichen bietet es sowohl Kindern als auch Erwachsenen ein ideales Umfeld zum Spielen, Entspannen und Genießen. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Terrasse in Ostausrichtung – ideal für ein sonniges Frühstück oder ruhige Stunden im Freien. Zwei separate Gartenhäuser bieten ausreichend Platz für Geräte, Fahrräder oder Hobbybedarf.

Komfort auch im Alltag

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei überdachte Stellplätze im Carport – bequem, sicher und wettergeschützt. Die Infrastruktur der Umgebung überzeugt durch kurze Wege zu Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten – eine ideale Kombination aus ländlichem Wohngefühl und urbaner Nähe.

Fazit:
Diese Villa ist kein Haus von der Stange – sie ist ein Zuhause für Menschen mit Sinn für das Besondere. Eine Immobilie, die Geschichte erzählt und gleichzeitig auf höchstem Niveau für die Zukunft gerüstet ist. Lassen Sie sich begeistern von einem Ort, an dem Erinnerungen entstehen und Träume gelebt werden.

Número de propiedad: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Detalles de los servicios

- Lichtdurchflutetes Atelier im Dachgeschoss – ideal als Arbeits- oder Kreativraum mit herrlichem Ausblick
- Repräsentativer Wohnbereich mit beeindruckender Raumhöhe, teils über zwei Ebenen und mit stilvollem Kamin
- Edler Bodenbelag aus Olivenholzparkett auf den Hauptwohnetagen – fachmännisch verlegt und sehr gepflegt
- Hochwertige Jerusalem-Stone-Fliesen in den Badezimmern – exklusiv und zeitlos
- Elektrisch beheizter Fußboden im luxuriös ausgestatteten Hauptbad für ein angenehmes Wohlfühlklima
- Durchgängig stilvolle Wandgestaltung mit Malervlies in harmonischen, modernen Farbtönen
- Maßgefertigte Einbauten in vielen Bereichen des Hauses sorgen für ein aufgeräumtes und elegantes Ambiente
- Designer-Türbeschläge im Bauhaus-Stil setzen architektonische Akzente
- Hochwertige Markenküche mit Geräten von Gaggenau und Miele – ergänzt durch praktische Speisekammer
- Integrierte LED-Beleuchtung in Küche, Bibliothek und allen Bädern für stimmungsvolles Lichtkonzept
- Moderne Sicherheitsausstattung: Alarmanlage mit direkter Aufschaltung auf den Wachdienst sowie Panikschalter
- Fenster im klassischen Stil: weiße Holzsprossen mit Isolierverglasung und passenden Klappläden
- Gaszentralheizung der Marke Buderus – 2000 erneuert
- Technisch vorbereitet für den Anschluss einer Sauna – Wellness für Zuhause
- Großzügiges Untergeschoss mit eigenem Zugang: umfasst Raum für Hauspersonal, Duschbad, WC, Waschküche, Lager- und Technikräume – teilweise mit elektrischer Fußbodenheizung, vollständig belüftet

Número de propiedad: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – 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 (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.

Número de propiedad: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.11.2033.
Endenergiebedarf beträgt 291.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1911.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 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.

Número de propiedad: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Contacto con el socio

Para más información, diríjase 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com