Königstein im Taunus – Königstein

Villa de campo en una ubicación privilegiada con vistas inigualables al castillo.

Número de propiedad: 25003028

PRECIO DE COMPRA: 3.345.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 434,11 m^2 • **HABITACIONES:** 8 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.766 m^2

Número de propiedad: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

- 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: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

De un vistazo

Número de propiedad	25003028
Superficie habitable	ca. 434,11 m²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	8
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	1971
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	3.345.000 EUR
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 35 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Electricidad
Certificado energético válido hasta	31.07.2035
Fuente de energía	Eléctrica

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	126.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1979

Número de propiedad: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

La propiedad

Número de propiedad: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

La propiedad

Número de propiedad: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

La propiedad

Número de propiedad: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

La propiedad

Número de propiedad: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

La propiedad

Número de propiedad: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

La propiedad

Número de propiedad: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

La propiedad

Número de propiedad: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

La propiedad

Número de propiedad: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Una primera impresión

Un hogar que ofrece espacio para la vida, los sueños y recuerdos imborrables. Bienvenido a una villa que combina elegancia atemporal con tecnología moderna en una de las ubicaciones más codiciadas de Königstein. Esta propiedad independiente, construida en 1979, impresiona a primera vista: aproximadamente 434 m² de espacio habitable, distribuidos en una parcela de unos 1766 m² con aspecto de parque, ofrece la mejor experiencia de vida, con vistas panorámicas al Castillo de Königstein y un ambiente que hace que cada día sea especial. La presencia se une a la comodidad. La distribución generosa y cuidadosamente diseñada ofrece una variedad de usos: un total de ocho habitaciones, incluyendo cinco cómodos dormitorios y tres elegantes baños, ofrecen amplio espacio para la familia, invitados o una oficina en casa. La planta abierta y luminosa crea un ambiente acogedor, mientras que los armarios empotrados de alta calidad y las evocadoras luces de techo aportan estructura y carácter a las estancias. El corazón culinario de la casa. La moderna cocina equipada con electrodomésticos de alta gama no solo es funcional, sino también un lugar de encuentro para familiares y amigos, ideal para desayunos relajados o veladas de convivencia. Impresionantes vistas y ambiente mediterráneo. Desde casi cualquier rincón de la casa, podrá contemplar el Castillo de Königstein, un panorama inolvidable. Las contraventanas de estilo mediterráneo garantizan un clima interior agradable y realzan el encanto exterior de la casa. Tecnología impresionante. Además de una estructura bien cuidada, la villa cuenta con tecnología de vanguardia: * Sistema fotovoltaico con almacenamiento de 20 kWh: para un suministro energético sostenible y económico * Calefacción central y por suelo radiante para un ambiente confortable durante todo el año * Sistema de alarma monitorizado para máxima seguridad * Caja de pared de 11 kW para vehículos eléctricos justo en la puerta principal * Garaje doble y varias plazas de aparcamiento al aire libre * Ocio y relax en casa. La gran piscina exterior le invita a refrescantes baños o a relajarse al sol. Se puede reactivar fácilmente. Gracias a sus dos entradas independientes, la casa ofrece opciones de uso flexibles, por ejemplo, con un apartamento independiente para invitados o familiares. El ático sin terminar ofrece un potencial de desarrollo de aproximadamente 150-200 m², ideal para espacio adicional para vivir o trabajar. Ubicación perfecta: A solo unos minutos a pie se encuentra el centro de la ciudad, con sus tiendas, restaurantes, escuelas y actividades de ocio. Al mismo tiempo, puede disfrutar de la tranquilidad de una zona residencial de lujo: una combinación única de comodidad urbana y privacidad. Una oportunidad única: Esta villa es más que una simple casa: es una declaración de calidad de vida, espacio e individualidad. Ya sea como una prestigiosa casa familiar o como un lujoso refugio, aquí está invirtiendo en valor a largo plazo. Estaremos encantados de invitarle a una visita personal: experimente usted

mismo la sensación de esta casa y déjese cautivar por su encanto único.

Número de propiedad: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Detalles de los servicios

- Repräsentative, großzügige Raumaufteilung
- Hochwertige Einbauschränke
- Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten
- Alarmanlage mit Aufschaltung
- Doppelgarage, sowie bis zu vier weitere Außenstellplätze
- Zeitlose Eleganz - hochwertige Materialien
- Photovoltaik Anlage (Alle Himmelsrichtungen) mit 20 kWh Batteriespeicher
- 11 kW Wallbox-Anschluss für Ihr Elektrofahrzeug
- Außenpool
- Integrierte Deckenleuchten
- Unverbaubarer Blick auf die Königsteiner Burg
- Mediterrane Klappläden an den Fenstern
- Fußläufig in die Innenstadt
- Zwei Zugänge zum Haus
- Autarker Einliegerbereich / Einliegerwohnung wäre möglich
- Das Dachgeschoss kann man noch ausbauen und so ca. weitere 150 bis 200qm Wohnfläche generieren

Modernisierungsmaßnahmen:

- Elektrik- und Wasserleitung aus 2010
- Küche aus 2016
- Bäder aus 2021
- PV-Anlage aus 2024

Número de propiedad: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

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: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 126.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.
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 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: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

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