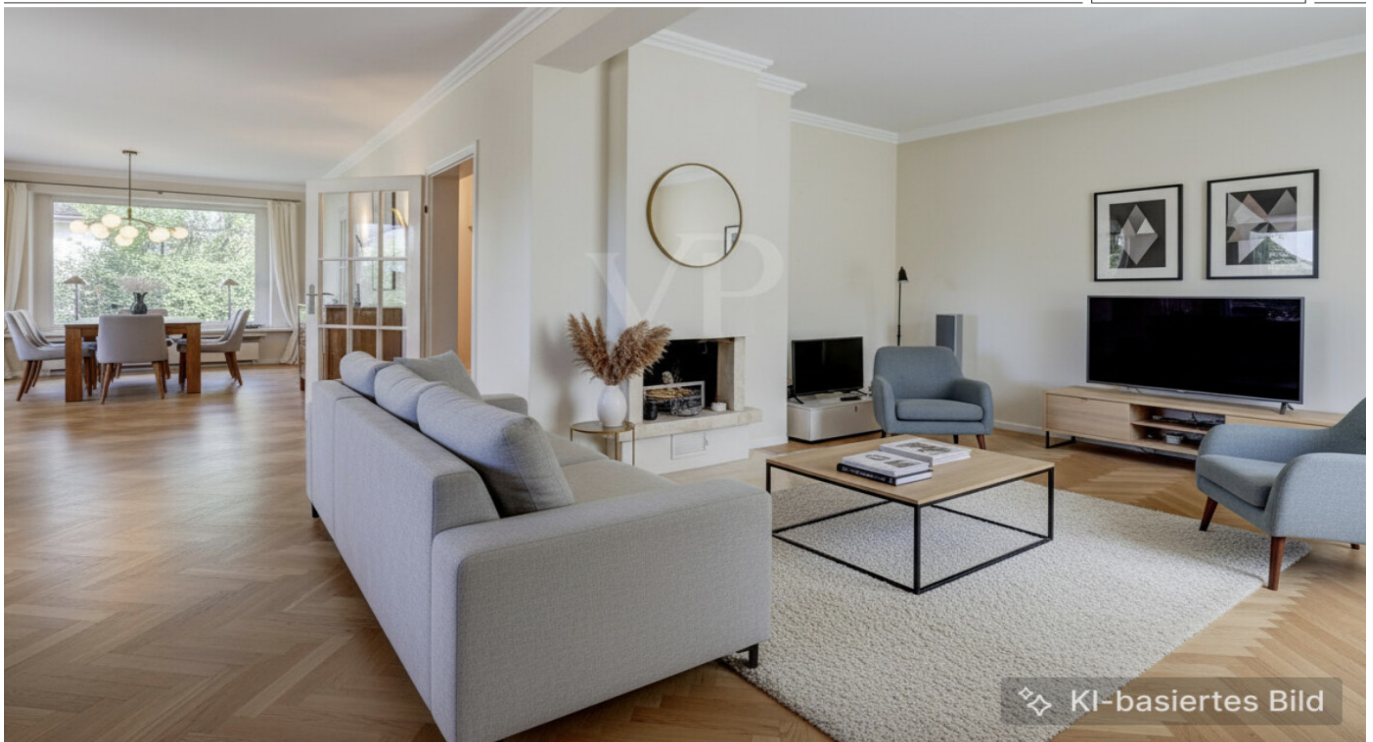


Königstein - Falkenstein

# Un lugar que toca el alma: ¡su villa de campo con un jardín paradisíaco en una ubicación privilegiada!

Número de propiedad: 25003014

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KI-basiertes Bild

PRECIO DE COMPRA: 1.850.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 186,45 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.181 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25003014 - 61462 Königstein - 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: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

## De un vistazo

Número de propiedad	25003014
Superficie habitable	ca. 186,45 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1951
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 3 x Garaje

Precio de compra	1.850.000 EUR
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1984
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 68 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	193.14 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	17.01.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1951

Número de propiedad: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25003014 - 61462 Königstein - 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

Número de propiedad: 25003014 - 61462 Königstein - 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: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein**

## Una primera impresión

Esta elegante villa rural se encuentra en una de las microubicaciones más exclusivas de Königstein-Falkenstein y combina la arquitectura clásica de una casa de campo con amplios espacios y un alto nivel de confort. La propiedad se construyó en 1951 con métodos de construcción sólidos y se sometió a una renovación integral en 1984, que incluyó la renovación del sistema eléctrico, la plomería y otros componentes clave. En una soleada parcela orientada al oeste de aproximadamente 1181 m<sup>2</sup>, la propiedad ofrece alrededor de 186 m<sup>2</sup> de espacio habitable distribuidos en tres plantas: planta baja, primer piso y un ático terminado. La casa también cuenta con sótano. El tejado a cuatro aguas con tejas cocidas a mano, así como las buhardillas y las contraventanas, le confieren a la casa su típico encanto rural. En la planta baja, la villa impresiona por su diseño abierto y bien diseñado. Un recibidor, un aseo y un aseo de invitados conforman la acogedora entrada. El luminoso salón-comedor de planta abierta es el corazón de la casa, caracterizado por sus grandes ventanales y una acogedora chimenea. Desde aquí, se accede directamente a la espaciosa terraza y al precioso jardín. La cocina equipada contigua se integra con el salón para crear un concepto de vida moderno. En la planta superior, se encuentran tres dormitorios bien proporcionados, dos de los cuales tienen acceso a un balcón cubierto con maravillosas vistas al histórico Castillo de Falkenstein. Un baño con bañera y ducha completa esta zona y garantiza una estancia confortable. El ático reformado añade aproximadamente 40 m<sup>2</sup> de espacio habitable y ofrece numerosas posibilidades. Cuenta con baño propio, prácticos armarios empotrados y conexiones existentes para una cocina americana, ideal como apartamento para invitados, habitación juvenil o sala de ocio. En el sótano, encontrará dos amplios trasteros, un lavadero, un cuarto de planchado independiente y la sala de calderas. Las instalaciones del edificio son de última generación: la villa cuenta con un sistema de calefacción central de gas Viessmann (de unos 15 años de antigüedad). Los radiadores proporcionan una agradable calidez en las zonas de estar, mientras que los baños están equipados con calefacción por suelo radiante eléctrico. El cuidado terreno ofrece no solo un amplio espacio para relajarse, sino también una excelente infraestructura para vehículos: un espacioso garaje doble con acceso directo al jardín, un garaje individual independiente y varias plazas de aparcamiento exterior. La acertada combinación de construcción clásica, una distribución bien diseñada y acabados de alta calidad convierte a esta villa en una propiedad excepcional con un gran potencial. Es posible realizar ampliaciones, como ampliaciones o reformas, y ofrece un amplio margen para un diseño personalizado. En resumen: Esta villa con carácter, en una ubicación privilegiada en Falkenstein, ofrece una combinación excepcional de encanto, calidad y oportunidades de desarrollo, ideal para familias exigentes o individualistas que buscan la calidad. Estaremos encantados de presentarle esta excepcional propiedad durante una visita personal.

**Número de propiedad: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein**

## **Detalles de los servicios**

- **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)**

**Número de propiedad: 25003014 - 61462 Königstein - 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: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 193.14 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Número de propiedad: 25003014 - 61462 Königstein - 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](mailto:koenigstein@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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