Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Viel Platz zum Leben – modernes Haus mit Highlights für die ganze Familie

Número de propiedad: 25003024

PRECIO DE COMPRA: 1.395.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 282,11 m² • **HABITACIONES:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 486 m²

Número de propiedad: 25003024 - 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: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

De un vistazo

Número de propiedad	25003024
Superficie habitable	ca. 282,11 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1977
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	1.395.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernización / Rehabilitación	2020
Estado de la propiedad	cuidado
Espacio utilizable	ca. 50 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	03.08.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	82.72 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1977

Número de propiedad: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propiedad

Número de propiedad: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propiedad

Número de propiedad: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propiedad

Número de propiedad: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propiedad

Número de propiedad: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propiedad

Número de propiedad: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propiedad

Número de propiedad: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propiedad

Número de propiedad: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propiedad

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

Número de propiedad: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propiedad

Número de propiedad: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Una primera impresión

Großzügiges Wohnen - Einfamilienhaus mit Einliegerbereich in bevorzugter Lage von Königstein-Falkenstein.

Dieses freistehende Einfamilienhaus vereint ein hohes Maß an Wohnkomfort mit durchdachter Architektur, modernem Ausbau und der Ruhe einer naturnahen Wohnlage. In einem der begehrtesten Ortsteile von Königstein – im idyllischen Falkenstein – gelegen, bietet die Immobilie eine fast uneinsehbare Privatsphäre auf einem liebevoll angelegten Grundstück von ca. 486?m².

Raum für die ganze Familie – auf drei Etagen mit vielen Möglichkeiten
Das Haus wurde ca. 1977 in massiver Bauweise errichtet und 2019 um ein hochwertiges Obergeschoss erweitert.

Mit einer beeindruckenden Wohnfläche von rund 282?m² auf drei Etagen bietet das Objekt großzügige Rückzugsorte für alle Lebensphasen – vom Familienalltag bis zum generationsübergreifenden Wohnen.

Das klimatisierte Erdgeschoss überzeugt mit einem offenen Wohn- und Essbereich, der durch bodentiefe Fenster lichtdurchflutet ist. Die moderne Einbauküche mit zentraler Kochinsel lädt zu geselligen Abenden ein, während der Kaminofen für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Die angrenzenden Terrassen bieten sonnige Außenbereiche mit hohem Erholungswert.

Der private Elternbereich im OG ist klar vom Kindertrakt getrennt und begeistert mit Ankleide, Schlafzimmer und einem stilvollen Masterbad, das mit Doppelwaschtisch, Dusche, Badewanne, Bidet und stimmungsvoller Beleuchtung ausgestattet ist.

Das neuwertige Obergeschoss mit Fußbodenheizung und Klimaanlage in den Schlafzimmern bietet absolute Wohnqualität. Ein weiterer Pluspunkt: der gut nutzbare, Dachboden mit spektakulärem Fernblick.

Ein Haus mit vielen Facetten – auch als Mehrgenerationenlösung denkbar

Das Gartengeschoss bietet nicht nur viel Stauraum, sondern lässt sich durch ein separates Wohnzimmer mit Gartenzugang, ein Schlafzimmer, ein Bad sowie einen Raum mit Küchenanschlüssen auch hervorragend als Einliegerwohnung nutzen – ideal für

Gäste, Au-Pair oder zur Fremdvermietung.

Im Jahr 2008 wurde das komplette Haus ausgegraben und mit einer wasserundurchlässigen Drainage versehen.

Eine große Einzelgarage mit Wallbox, ein zusätzlicher Außenstellplatz sowie moderne Haustechnik inklusive PV-Anlage runden das Angebot ab.

Fazit:
Ein vielseitiges Haus in gesuchter Lage, das sowohl Familien als auch anspruchsvolle Paare anspricht – mit viel Platz, durchdachter Aufteilung, hochwertiger Ausstattung und der Möglichkeit zur flexiblen Nutzung. Wald, Natur und Freizeitmöglichkeiten liegen direkt vor der Haustür – und doch sind Sie bestens angebunden an das Rhein-Main-Gebiet.

Número de propiedad: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Detalles de los servicios

•Solide Mikrolage in Königstein / Falkenstein
•Attraktiv angelegtes Grundstück – fast uneinsehbar

•Fußläufige Erreichbarkeit zum Wald und diversen Freizeitaktivitäten
•Massive Bauweise EG / UG
•Großzügige Raumaufteilung, viel Platz
•Außenstellplatz am Haus
•Garage mit Zugang zum Garten
•Holzfenster und Kunststofffenster mit Rollläden
•Gemütliche Außenbereiche / Terrassen
•Offene Einbauküche mit Kochinsel
•Großzügiger Wohn- und Essbereich, geöffnet und lichtdurchflutet
•Hochwertige Böden
•Kaminofen im Wohnbereich
•Obergeschoss mit einem Kinderzimmer und Kinderbad
•Elternbereich separiert mit Ankleide, Schlafzimmer und Masterbad (mit Dusche, großer Badewanne, Doppelwaschtisch, WC, Bidet und abgehängten Decken mit integriertem Ambientelicht)
•Obergeschoss ist neuwertig und im tadellosen Zustand
•Fußbodenheizung im Obergeschoss
•PV-Anlage auf dem Dach
•Klimaanlage in den Schlafzimmern im OG, sowie im EG
•2008 wurde das Haus komplett ausgegraben und mit einer Drainage versehen
•Untergeschoss könnte man separieren und als Einliegerwohnung nutzen (Beispielsweise Fremdvermietung, Au-Pair oder Gästebereich)
•Untergeschoss verfügt über großes Wohnzimmer mit Zugang in den Garten, Schlafzimmer, einem Badezimmer und einem Raum mit Anschlüssen für die Küche
•Viele Bodentiefe Fenster sorgen im Haus für tolle Lichtverhältnisse
•Dachboden ist gut nutzbar und könnte bei Bedarf noch ausgebaut werden
•Vom Dachboden hat man einen fabelhaften Fernblick
•Geschossdecke und Außenfassade DG sind gedämmt

Número de propiedad: 25003024 - 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: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 82.72 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25003024 - 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