

Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

Amplio espacio habitable: una casa moderna con detalles destacados para toda la familia.

Número de propiedad: 25003024

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRECIO DE COMPRA: 1.375.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 282,55 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	Precio de compra	1.375.000 EUR
Superficie habitable	ca. 282,55 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Habitaciones	6	Modernización / Rehabilitación	2020
Dormitorios	4	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	3	Espacio utilizable	ca. 50 m ²
Año de construcción	1977	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

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

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	82.72 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	03.08.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1977

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

La propiedad





VON POLL
REAL ESTATE

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

La propiedad





VON POLL
REAL ESTATE

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

La propiedad





VON POLL
REAL ESTATE

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

La propiedad





VON POLL
REAL ESTATE

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

La propiedad





VON POLL
REAL ESTATE

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

La propiedad





VON POLL
REAL ESTATE

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

La propiedad





VON POLL
REAL ESTATE

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

La propiedad





VON POLL
REAL ESTATE

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

La propiedad





VON POLL
REAL ESTATE

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

La propiedad





VON POLL
REAL ESTATE

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



VON POLL
REAL ESTATE

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

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 06174 - 25 57 0

www.von-poll.com



VON POLL
IMMOBILIEN

ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

www.von-poll.com



VON POLL
REAL ESTATE

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

Una primera impresión

Amplio espacio habitable: casa unifamiliar con apartamento independiente en una ubicación privilegiada en Königstein-Falkenstein. Esta casa unifamiliar combina un alto nivel de confort con una arquitectura de diseño cuidado, acabados modernos y la tranquilidad de un entorno natural. Ubicada en uno de los distritos más codiciados de Königstein, el idílico Falkenstein, la propiedad ofrece privacidad casi total en una parcela de aproximadamente 486 m² con un hermoso jardín. Espacio para toda la familia en tres plantas con muchas posibilidades. La casa se construyó alrededor de 1977 con sólidos métodos de construcción y se amplió en 2019 con una planta superior de alta calidad. Con una impresionante superficie habitable de aproximadamente 282 m² distribuidos en tres plantas, la propiedad ofrece amplios espacios para todas las etapas de la vida, desde la vida familiar hasta la convivencia multigeneracional. La planta baja, con aire acondicionado, cuenta con un salón-comedor de planta abierta con abundante luz natural gracias a sus ventanales de suelo a techo. La moderna cocina equipada con isla central invita a disfrutar de agradables veladas, mientras que la estufa de leña crea un ambiente acogedor. Las terrazas contiguas ofrecen soleados espacios exteriores con un excelente valor recreativo. La suite principal privada en la planta superior está claramente separada de la zona infantil y cuenta con vestidor, dormitorio y un elegante baño principal equipado con lavabo doble, ducha, bañera, bidé e iluminación ambiental. La planta superior, prácticamente nueva, con calefacción por suelo radiante y aire acondicionado en los dormitorios, ofrece un confort excepcional. Otra ventaja: el ático utilizable con espectaculares vistas panorámicas. Una casa con múltiples facetas, ideal también para varias generaciones. La planta del jardín no solo ofrece amplio espacio de almacenamiento, sino que, con un salón independiente con acceso al jardín, un dormitorio, un baño y una habitación con conexión a la cocina, también puede

utilizarse como apartamento independiente, perfecto para invitados, au pairs o para alquiler. En 2008, se excavó toda la casa y se equipó con un sistema de drenaje impermeable. Un amplio garaje individual con caja de pared, una plaza de aparcamiento exterior adicional y tecnología doméstica de vanguardia, incluyendo un sistema fotovoltaico, completan la oferta. En resumen: una casa versátil en una ubicación privilegiada que atrae tanto a familias como a parejas exigentes, con amplio espacio, una distribución bien pensada, acabados de alta calidad y la posibilidad de un uso flexible. Bosques, naturaleza y actividades recreativas a un paso, con una conexión ideal con la región del Rin-Meno.

**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 (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: 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 vorbehaltenlich 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, 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com