

Königstein im Taunus – Königstein

Maison individuelle spacieuse avec studio indépendant, idéalement située et bénéficiant d'une bonne performance énergétique !

CODE DU BIEN: 25003032

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



PRIX D'ACHAT: 1.198.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 220 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 442 m²

CODE DU BIEN: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25003032	Prix d'achat	1.198.000 EUR
Surface habitable	ca. 220 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	Modernisation / Rénovation	2025
Chambres à coucher	5	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1984	Surface de plancher	ca. 30 m ²
Place de stationnement	2 x surface libre	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	07.10.2035	Consommation finale d'énergie	56.08 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	1984

CODE DU BIEN: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

La propriété

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

CODE DU BIEN: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

La propriété



ImmoScout24 Gold Siegel



CODE DU BIEN: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Une première impression

Une maison où règne le confort – une maison familiale avec un appartement indépendant à Königstein. Bienvenue dans une demeure qui est bien plus que quatre murs : un lieu où se créent des souvenirs, où les enfants jouent dans le jardin, où l'on passe de douces soirées d'été sur la terrasse et où la famille trouve un véritable foyer. Cette maison individuelle, construite en 1984, offre environ 220 mètres carrés de surface habitable, alliant espace, qualité de construction et une atmosphère qui inspire immédiatement un sentiment de sécurité. L'agencement ouvert saute aux yeux dès l'entrée. Le vaste séjour/salle à manger vous accueille avec son parquet lumineux et chaleureux et son accès direct au jardin idyllique. Ici, chaque jour est une invitation à la détente – un lieu de fête, où les enfants peuvent jouer et où les parents peuvent se ressourcer. Le jardin paysager, soigné avec amour, confère à la propriété un charme presque féerique, tandis que les deux terrasses, équipées de stores électriques, invitent à la flânerie. Que ce soit pour savourer votre premier café du matin ou un verre de vin en soirée, ici, vous profiterez pleinement du soleil, de la lumière et de la nature. La cuisine, équipée d'appareils Miele haut de gamme, deviendra le lieu de rassemblement de toute la famille. Cuisiner, discuter, rire : tous ces petits plaisirs du quotidien trouvent ici leur place. Les chambres, spacieuses, offrent de véritables havres de paix. Une salle de bains avec fenêtre et des équipements de bon goût complètent ce tableau harmonieux. La solidité de la maison se manifeste par de nombreux détails soignés : fenêtres en bois à double vitrage, isolation de toiture refaite en 2012, tableau électrique moderne et système de chauffage neuf (à partir de 2025) vous garantissent un départ serein. Un véritable atout : l'appartement indépendant d'environ 60 m². Il offre de multiples possibilités : pour des enfants adultes appréciant leur indépendance, pour des grands-parents souhaitant être proches de leur famille, ou encore comme logement locatif contribuant actuellement aux charges (loyer de base de 1 030 € hors charges). Elle aussi possède sa propre terrasse donnant sur la verdure – un havre de paix où règne une atmosphère de sécurité. Deux places de parking extérieures, des parquets et carrelages impeccables, ainsi qu'un agencement intemporel complètent ce bien d'exception. Son emplacement est particulièrement attractif : située dans l'un des quartiers les plus prisés de Königstein, cette maison réunit tout ce dont les familles peuvent rêver : calme et tranquillité, nature, et en même temps, la proximité des écoles, des crèches, des commerces et des loisirs. Ici, les enfants grandissent dans un environnement stimulant et les adultes trouvent l'équilibre parfait entre vie quotidienne et détente. Cette maison est un véritable havre de paix – un lieu où l'on se sent immédiatement chez soi. Spacieuse, avec son magnifique jardin, ses équipements économies en énergie et son appartement indépendant polyvalent, elle représente une perle rare à Königstein. Un foyer pour aujourd'hui – et



VON POLL
REAL ESTATE

pour de nombreuses années à venir.

CODE DU BIEN: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Détails des commodités

- 2-fach verglaste Holzfenster
- Parkett- und Fliesenböden
- Dachisolierung ca. 2012
- Neuer Elektrokasten
- Schön angelegtes Grundstück mit traumhafter Bepflanzung
- Zwei Außenterrassen mit Markisen (elektrisch am Haupthaus & manuell bei der Einliegerwohnung)
- Einliegerwohnung ca. 60 m² (Kaltmiete 1.030€ zzgl. Nebenkosten)
- Zwei Außenstellplätze
- Einbauküche mit Miele-Geräten
- Badezimmer mit Fenster und guter Ausstattung
- Geräumige Schlafzimmer
- Zeitloser Grundriss
- Großzügiges Wohn-/Esszimmer mit direktem Zugang zum Garten
- Außenterrasse mit elektrischer Markise
- Gartenhäuschen
- Parkettböden
- Neue Heizungsanlage aus 2025 (mit 2 Jahren Garantie und Gewährleistung)
- TOP-Mikrolage in familienbeliebter Stadtlage von Königstein
- Baugenehmigung für eine Einzelgarage liegt vor

CODE DU BIEN: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 56.08 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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:



VON POLL
REAL ESTATE

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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Severin Lukas Klier

Georg-Pingler-Straße 1, 61462 Königstein

Tel.: +49 6174 - 25 57 0

E-Mail: koenigstein@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com