

Königstein im Taunus - Falkenstein

# Maison bifamiliale dans un bon quartier résidentiel avec vue sur l'horizon

CODE DU BIEN: 24003026

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRIX D'ACHAT: 890.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 210,22 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU  
TERRAIN: 607 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein**

- **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: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24003026
Surface habitable	ca. 210,22 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1953
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	890.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 65 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation d'énergie	<b>182.49 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>12.03.2034</b>	Classement énergétique	<b>F</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1953</b>

CODE DU BIEN: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

## La propriété



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

CODE DU BIEN: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

## 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](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)

**CODE DU BIEN: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein**

## Une première impression

Vous rêvez d'une vue panoramique embrassant à la fois l'impressionnante silhouette de Francfort et les ruines historiques du château de Falkenstein ? Cette maison individuelle bi-familiale, située dans le quartier prisé de Königstein/Falkenstein, pourrait bien être la propriété que vous recherchez. Construite en 1953 sur un terrain d'environ 607 m<sup>2</sup>, elle attend d'être restaurée et de retrouver toute sa splendeur. Une rénovation complète la mettrait aux normes actuelles et créerait un espace à personnaliser selon vos envies. Grâce à son agencement bien pensé et à ses nombreuses possibilités d'aménagement, cette maison offre un excellent potentiel pour laisser libre cours à votre créativité. Avec une surface habitable d'environ 210 m<sup>2</sup> répartie sur quatre niveaux, elle bénéficie d'une configuration fonctionnelle idéale pour les familles ou les familles multigénérationnelles. Elle comprend neuf pièces aux proportions harmonieuses, dont six chambres et trois salles de bains. Chacun y trouvera son espace de vie, avec la possibilité de se retirer dans son propre espace de vie privé. Idéalement située dans le quartier de Königstein/Falkenstein, cette maison offre un parfait équilibre entre accessibilité et vie au plus près de la nature. Son vaste jardin est un atout majeur : un espace de jeux pour les enfants, un havre de paix pour se détendre ou des barbecues conviviaux entre amis. Vous y trouverez tout l'espace nécessaire pour profiter pleinement de vos loisirs. Un système de chauffage central moderne, installé en 2020 et en parfait état, assure un confort thermique optimal. Les équipements existants, fonctionnels et robustes, constituent une base idéale pour des travaux de modernisation et d'amélioration, permettant ainsi d'exploiter tout le potentiel de cette propriété. Cette maison bi-familiale allie espaces de vie généreux, emplacement privilégié et vues panoramiques exceptionnelles. Créez votre nouveau chez-vous ici ! Nous serons ravis de recevoir votre candidature.

**CODE DU BIEN: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein**

## **Détails des commodités**

- Beliebte Wohnlage in Königstein Falkenstein
- Fernblick bis nach Frankfurt
- Blick auf die Falkensteiner Burgruine
- Neuwertige Zentralheizung 2020
- Elektrik wurde 2018 überwiegend erneuert
- Dachboden ist ausgebaut
- Zwei Garagen sowie zwei weitere Außenstellplätze
- Eine Terrasse
- Zwei Küchen und eine weitere Küchenzeile
- Großer Gartenanteil
- Fenster sind Doppelverglast (teilweise erneuert)
- Kaminofen im Dachgeschoss

**CODE DU BIEN: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein**

## 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 (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.

**CODE DU BIEN: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 182.49 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.**

**CODE DU BIEN: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein**

## 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](mailto:koenigstein@von-poll.com)**

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

---

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