

Königstein – Falkenstein

Un lieu qui touche l'âme – votre villa de campagne
avec un jardin paradisiaque dans un emplacement
privilegié !

CODE DU BIEN: 25003014

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 1.900.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 186,02 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.181 m²

CODE DU BIEN: 25003014 - 61462 Königstein – 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: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25003014
Surface habitable	ca. 186,02 m ²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1951
Place de stationnement	3 x surface libre, 3 x Garage

Prix d'achat	1.900.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1984
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 68 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	17.01.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	193.14 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1951

CODE DU BIEN: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

La propriété

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

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

CODE DU BIEN: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

La propriété



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

CODE DU BIEN: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

Une première impression

Cette élégante villa de campagne est située dans l'un des quartiers les plus prisés de Königstein-Falkenstein et allie l'architecture classique d'une maison de campagne à de généreux espaces et un confort de vie exceptionnel. Construite en 1951 selon des méthodes de construction robustes, elle a fait l'objet d'une rénovation complète en 1984, incluant la rénovation de l'électricité, de la plomberie et d'autres éléments essentiels. Sur un terrain ensoleillé d'environ 1 181 m² exposé ouest, la propriété offre environ 186 m² de surface habitable répartis sur trois niveaux : le rez-de-chaussée, le premier étage et un grenier aménagé. La maison dispose également d'un sous-sol. Le toit à quatre pans, coiffé de tuiles artisanales, ainsi que les lucarnes et les volets, lui confèrent un charme champêtre authentique. Au rez-de-chaussée, la villa séduit par un agencement ouvert et bien pensé. Un hall d'entrée accueillant comprend un vestiaire et des toilettes invités. L'espace de vie lumineux et ouvert, comprenant salon et salle à manger, est le cœur de la maison. Il se caractérise par de grandes fenêtres et une cheminée accueillante. De là, vous accédez directement à la spacieuse terrasse et au jardin paysager. La cuisine équipée attenante peut être ouverte sur le séjour pour créer un espace de vie moderne. À l'étage, trois chambres de belles dimensions, dont deux donnent accès à un balcon couvert offrant une vue imprenable sur le château historique de Falkenstein. Une salle de bains avec baignoire et douche complète cet étage et assure un confort optimal. Les combles aménagés, d'une superficie supplémentaire d'environ 40 m², offrent de nombreuses possibilités. Ils disposent de leur propre salle de bains, de placards intégrés pratiques et des raccordements pour une kitchenette – idéal pour un studio indépendant, une chambre d'adolescent ou un atelier. Au sous-sol, vous trouverez deux grands espaces de rangement, une buanderie, une salle de repassage séparée et la chaufferie. Les équipements de la maison sont à la pointe de la technologie : la villa est chauffée par une chaudière à gaz Viessmann (environ 15 ans). Les radiateurs diffusent une chaleur agréable dans les pièces à vivre, tandis que les salles de bains sont équipées d'un chauffage au sol électrique. Le terrain, parfaitement entretenu, offre un vaste espace de détente ainsi qu'une excellente infrastructure pour les véhicules : un garage double spacieux avec accès direct au jardin, un garage simple indépendant et plusieurs places de parking extérieures sont à disposition. L'alliance réussie d'une construction classique, d'un plan bien pensé et de prestations haut de gamme fait de cette villa un bien d'exception au fort potentiel. Des aménagements tels que des extensions ou des transformations sont possibles et offrent de nombreuses possibilités de personnalisation. En conclusion : cette villa de caractère, idéalement située à Falkenstein, allie charme, confort et potentiel d'aménagement – un bien idéal pour les familles exigeantes ou les particuliers soucieux de la qualité. Nous serions ravis de vous présenter ce bien

d'exception lors d'une visite privée.

CODE DU BIEN: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

Détails des commodités

- 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)

CODE DU BIEN: 25003014 - 61462 Königstein – 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: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 193.14 kwh/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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: 25003014 - 61462 Königstein – 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

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

www.von-poll.com