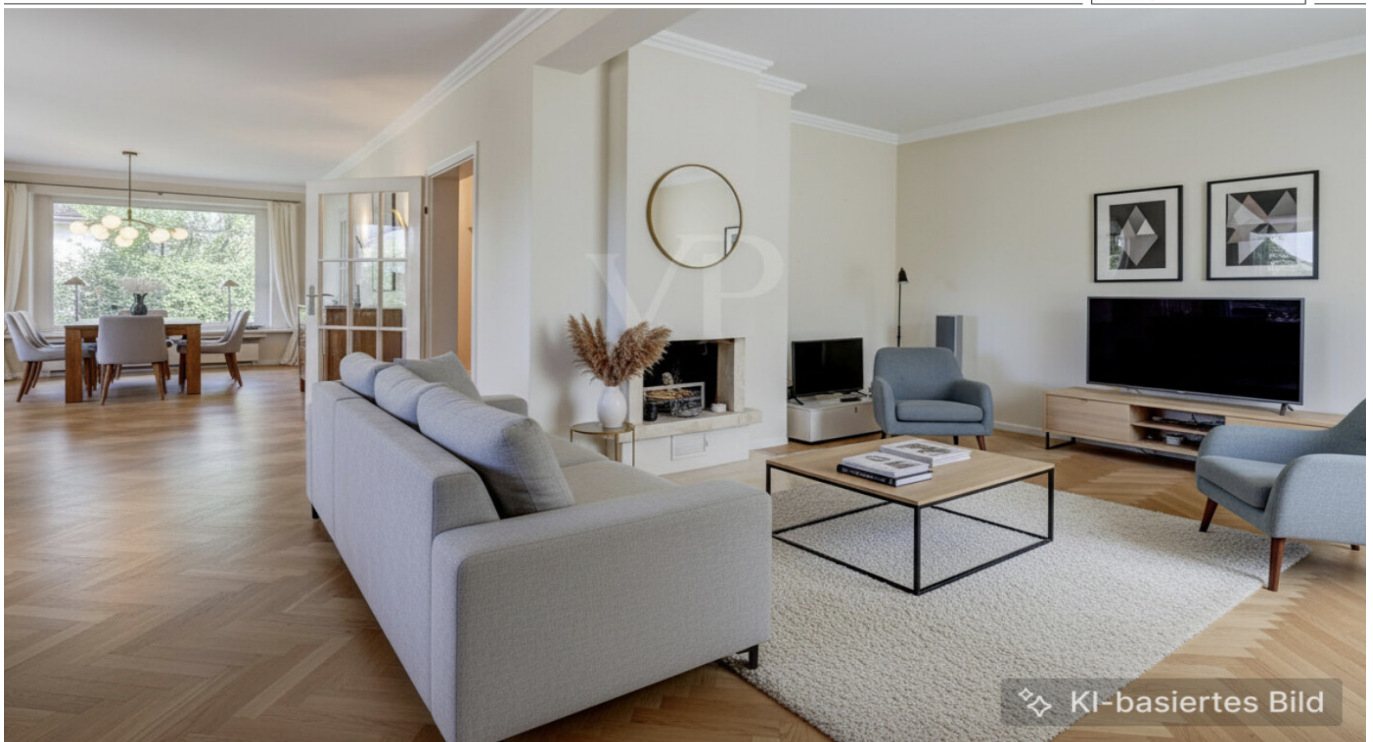


Königstein - Falkenstein

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

CODE DU BIEN: 25003014

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 1.850.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 186,45 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.181 m<sup>2</sup>

**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

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25003014</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>1.850.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 186,45 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Villa</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>Toit en pavillon</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>5</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>1984</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1951</b>	<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 68 m<sup>2</sup></b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>3 x surface libre, 3 x Garage</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

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

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	193.14 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.01.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	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



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



CODE DU BIEN: 25003014 - 61462 Königstein - 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

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

CODE DU BIEN: 25003014 - 61462 Königstein - 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: 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 m<sup>2</sup> exposé ouest, la propriété offre environ 186 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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/(m<sup>2</sup>\*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 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: 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](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)**