

Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

# Beaucoup d'espace de vie – une maison moderne avec des atouts pour toute la famille

CODE DU BIEN: 25003024



**PRIX D'ACHAT: 1.295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 282,12 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 486 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - 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: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25003024
Surface habitable	ca. 282,12 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1977
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.295.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Modernisé
Surface de plancher	ca. 50 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	82.72 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.08.2035	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1977

CODE DU BIEN: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## La propriété



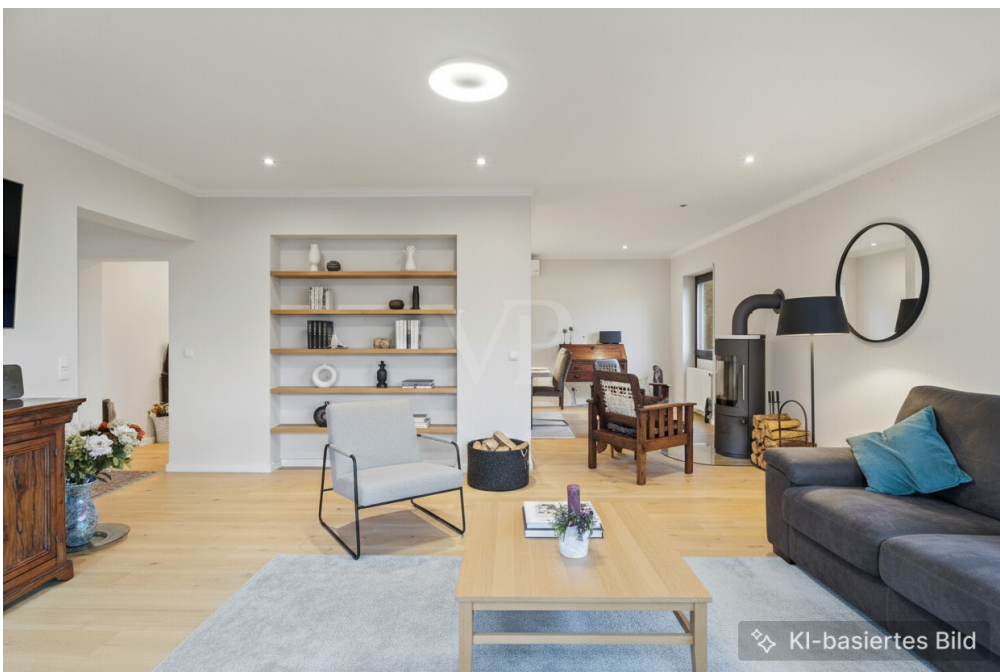
CODE DU BIEN: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - 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)

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

CODE DU BIEN: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## La propriété



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

**CODE DU BIEN: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein**

## Une première impression

Spacieuse et lumineuse, cette maison individuelle avec appartement indépendant bénéficie d'un emplacement privilégié à Königstein-Falkenstein. Elle allie un confort de vie optimal à une architecture soignée, des finitions modernes et la tranquillité d'un cadre naturel. Située dans l'un des quartiers les plus prisés de Königstein, le paisible Falkenstein, la propriété offre une intimité quasi totale sur un terrain paysagé d'environ 486 m<sup>2</sup>. Idéale pour toute la famille, elle se déploie sur trois niveaux offrant de nombreuses possibilités. Construite vers 1977 selon des méthodes de construction robustes, la maison a été agrandie en 2019 par la construction d'un étage supérieur de grande qualité. Avec une surface habitable impressionnante d'environ 282 m<sup>2</sup> répartie sur trois niveaux, elle offre des espaces de vie spacieux adaptés à toutes les étapes de la vie, de la vie familiale quotidienne à la vie multigénérationnelle. Le rez-de-chaussée climatisé comprend un espace de vie ouvert et lumineux grâce à ses baies vitrées. La cuisine moderne équipée, avec son îlot central, invite à de conviviales soirées, tandis que le poêle à bois crée une ambiance chaleureuse. Les terrasses attenantes offrent des espaces extérieurs ensoleillés, parfaits pour les loisirs. La suite parentale privée à l'étage est clairement séparée de l'espace enfants et comprend un dressing, une chambre et une élégante salle de bains avec double vasque, douche, baignoire, bidet et éclairage d'ambiance. L'étage, quasiment neuf, avec chauffage au sol et climatisation dans les chambres, offre un confort de vie exceptionnel. Autre atout : les combles aménageables avec vue panoramique spectaculaire. Une maison aux multiples facettes, idéale pour une famille multigénérationnelle. Le rez-de-jardin offre non seulement de nombreux rangements, mais, avec un séjour indépendant donnant sur le jardin, une chambre, une salle de bains et une pièce avec coin cuisine, il peut aussi être aménagé en appartement indépendant, parfait pour accueillir des invités, une jeune fille au pair ou pour un investissement locatif. En 2008, la maison a été entièrement rénovée et équipée d'un système de drainage étanche. Un grand garage simple avec boîtier mural, une place de parking extérieure supplémentaire et des équipements domotiques modernes, dont un système photovoltaïque, complètent ce bien. En résumé : une maison polyvalente dans un quartier recherché, idéale pour les familles comme pour les couples exigeants, offrant de beaux volumes, un agencement bien pensé, des prestations haut de gamme et une grande flexibilité d'aménagement. Forêts, nature et loisirs sont à votre portée, et vous bénéficiez d'une excellente desserte de la région Rhin-Main.

**CODE DU BIEN: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - 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: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 82.72 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - 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)**