

Königstein im Taunus - Königstein

Ευρύχωρη μονοκατοικία με γκαρσονιέρα σε προνομιακή τοποθεσία και καλή ενεργειακή βαθμολογία!

Αριθμός ακινήτου: 25003032



www.von-poll.com

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 990.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 220,45 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 442 m²

Αριθμός ακινήτου: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25003032	Τιμή αγοράς	990.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 220,45 m ²	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	7	Έτος ανακαίνισης	2025
Κατάσταση του ακινήτου	5	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	3	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 30 m ²
Έτος κατασκευής	1984	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης		

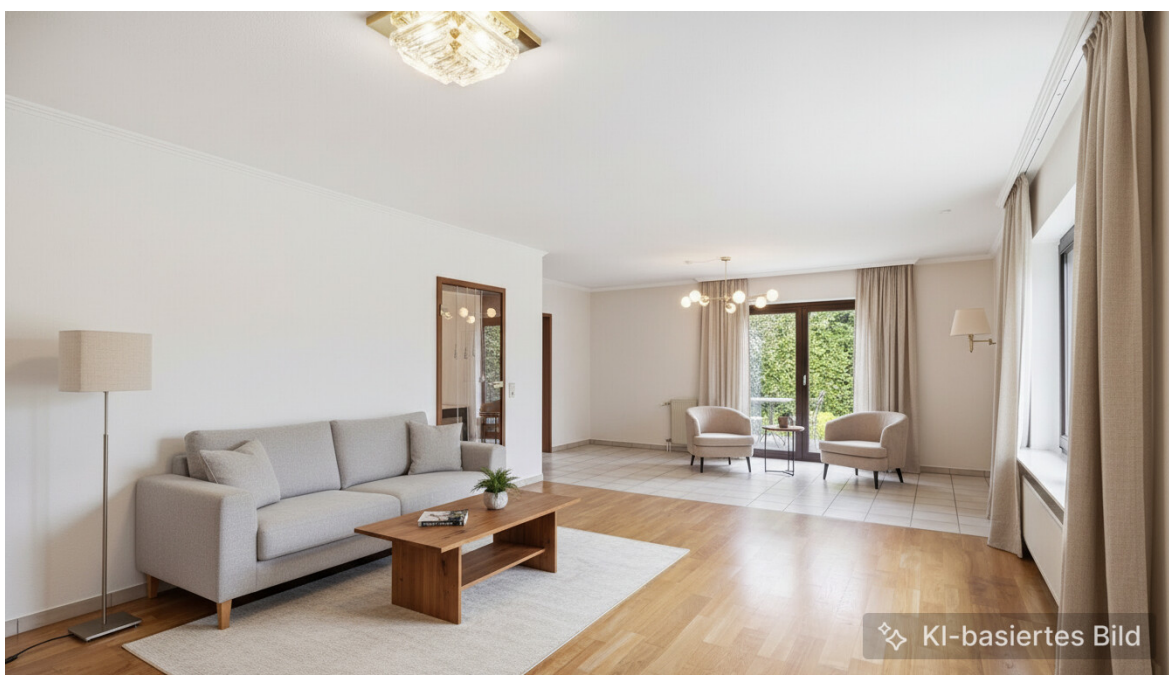
Αριθμός ακινήτου: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	56.08 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	07.10.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	B
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1984

Αριθμός ακινήτου: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

Το ακίνητο



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

Αριθμός ακινήτου: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

Το ακίνητο

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



VON POLL
IMMOBILIEN

ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

Μια πρώτη εντύπωση

Ένα σπίτι γεμάτο άνεση – μια οικογενειακή κατοικία με ξεχωριστό διαμέρισμα στο Königstein. Καλώς ήρθατε σε ένα σπίτι που είναι κάτι περισσότερο από τέσσερις τοίχοι – είναι ένα μέρος όπου δημιουργούνται αναμνήσεις, τα παιδιά παίζουν στον κήπο, τα καλοκαιρινά βράδια περνούν στη βεράντα και η οικογένεια βρίσκει ένα πραγματικό σπίτι. Αυτή η στιβαρά χτισμένη μονοκατοικία, που χρονολογείται από το 1984, προσφέρει περίπου 220 τετραγωνικά μέτρα χώρου διαβίωσης, συνδυάζοντας ευρυχωρία, υψηλής ποιότητας κατασκευή και μια ατμόσφαιρα που αμέσως μεταδίδει μια αίσθηση ασφάλειας. Η ανοιχτή διαρρύθμιση είναι αμέσως εμφανής με την είσοδο. Το εκτεταμένο σαλόνι και η τραπεζαρία σας καλωσορίζουν με φωτεινά, ζεστά παρκέ δάπεδα και άμεση πρόσβαση στον ειδυλλιακό κήπο. Εδώ, κάθε μέρα μοιάζει με διακοπές – ένα μέρος για να γιορτάσετε, όπου τα παιδιά μπορούν να παίξουν και όπου οι γονείς μπορούν να χαλαρώσουν. Ο όμορφα διαμορφωμένος κήπος προσδίδει στο ακίνητο μια σχεδόν παραμυθένια γοητεία, ενώ δύο βεράντες, εξοπλισμένες με ηλεκτρικές τέντες, σας προσκαλούν να χαλαρώσετε. Είτε απολαμβάνετε το πρώτο σας φλιτζάνι καφέ το πρωί είτε ένα ποτήρι κρασί το βράδυ – εδώ μπορείτε να απολαύσετε τον ήλιο, το φως και τη φύση. Η κουζίνα είναι εξοπλισμένη με συσκευές Miele υψηλής ποιότητας και γίνεται χώρος συγκέντρωσης για όλη την οικογένεια. Μαγείρεμα, συζήτηση, γέλιο – τα πράγματα που κάνουν την καθημερινή ζωή αξια βρίσκουν τη θέση τους εδώ. Τα υπνοδωμάτια είναι επίσης γενναιόδωρα σε μέγεθος και προσφέρουν ήσυχα καταφύγια. Ένα μπάνιο με παράθυρο και κομψά έπιπλα συμπληρώνει την αρμονική εικόνα. Η δομική ακεραιότητα του σπιτιού είναι εμφανής σε πολλές προσεγμένες λεπτομέρειες: τα ξύλινα παράθυρα με διπλά τζάμια, η μόνωση στέγης που ανανεώθηκε το 2012, ένας σύγχρονος ηλεκτρικός πίνακας και ένα ολοκαίνουργιο σύστημα θέρμανσης από το 2025 εξασφαλίζουν ένα ξέγνοιαστο ξεκίνημα για το μέλλον σας εδώ. Ένα πραγματικό highlight είναι το αυτόνομο διαμέρισμα με περίπου 60 τετραγωνικά μέτρα. Προσφέρει χώρο για

πολλές δυνατότητες: είτε για ενήλικα παιδιά που απολαμβάνουν την ανεξαρτησία τους, για παππούδες και γιαγιάδες που αναζητούν εγγύτητα με την οικογένεια, είτε ως ενοικιαζόμενη μονάδα που συμβάλλει επί του παρόντος στο κόστος κοινής ωφέλειας (βασικό ενοίκιο 1.030 € συν κοινόχρηστα). Διαθέτει επίσης τη δική του βεράντα με θέα στο πράσινο – ένα καταφύγιο που αποπνέει μια αίσθηση ασφάλειας. Δύο εξωτερικές θέσεις στάθμευσης, καλοδιατηρημένα παρκέ και πλακάκια δαπέδου και μια διαχρονική κάτοψη ολοκληρώνουν αυτή την εξαιρετική προσφορά. Η τοποθεσία είναι ιδιαίτερα ελκυστική: Βρίσκεται σε μια από τις πιο περιζήτητες μικρο-τοποθεσίες του Königstein, αυτό το σπίτι συνδυάζει όλα όσα θα μπορούσαν να επιθυμήσουν οι οικογένειες - ηρεμία και γαλήνη, φύση και ταυτόχρονα, μικρές αποστάσεις από σχολεία, νηπιαγωγεία, καταστήματα και δραστηριότητες αναψυχής. Εδώ, τα παιδιά μεγαλώνουν σε ένα περιβάλλον φροντίδας και οι ενήλικες βρίσκουν την τέλεια ισορροπία μεταξύ καθημερινής ζωής και χαλάρωσης. Αυτό το σπίτι είναι ένα σπίτι με καρδιά - ένα μέρος όπου αμέσως νιώθεις: Εδώ θέλω να μείνω. Με την ευρυχωρία του, τον όμορφο κήπο, τα ενεργειακά αποδοτικά χαρακτηριστικά και το ευέλικτο ξεχωριστό διαμέρισμά του, είναι ένα σπάνιο εύρημα στο Königstein. Ένα σπίτι για σήμερα - και για πολλά, πολλά χρόνια που θα έρθουν.

Αριθμός ακινήτου: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

Αριθμός ακινήτου: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

Άλλες πληροφορίες

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:

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.

Αριθμός ακινήτου: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Severin Lukas Klier

Georg-Pingler-Straße 1, 61462 Königstein

Tel.: +49 6174 - 25 57 0

E-Mail: koenigstein@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com