

**Königstein im Taunus - Falkenstein**

# Διώροφη κατοικία σε καλή οικιστική περιοχή με θέα στον ορίζοντα

**Αριθμός ακινήτου: 24003026**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 890.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 210,22 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 9 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 607 m<sup>2</sup>**

Αριθμός ακινήτου: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

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

Αριθμός ακινήτου: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	24003026	Τιμή αγοράς	890.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 210,22 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Δωμάτια	9	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 65 m <sup>2</sup>
Κατάσταση του ακινήτου	6	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
τουαλέτα	3		
Έτος κατασκευής	1953		
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	182.49 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	12.03.2034	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1953

Αριθμός ακινήτου: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

## Το ακίνητο



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

Αριθμός ακινήτου: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

## Το ακίνητο

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpriceinschätzung 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)

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

## Μια πρώτη εντύπωση

Ονειρεύεστε μια πανοραμική θέα που να περιλαμβάνει τόσο τον εντυπωσιακό ορίζοντα της Φρανκφούρτης όσο και τα ιστορικά ερείπια του κάστρου Falkenstein; Αυτή η ανεξάρτητη διώροφη κατοικία σε μια περιζήτητη τοποθεσία στο Königstein/Falkenstein θα μπορούσε να είναι ακριβώς αυτό που ψάχνετε. Χτισμένο το 1953 σε οικόπεδο περίπου 607 τ.μ., το ακίνητο περιμένει να αποκατασταθεί στην παλιά του αίγλη. Μια ολοκληρωμένη ανακαίνιση όχι μόνο θα το αναβάθμιζε στα σύγχρονα πρότυπα, αλλά θα δημιουργούσε και χώρο για να πραγματοποιήσετε τα προσωπικά σας όνειρα διαβίωσης. Χάρη στην καλοσχεδιασμένη κάτοψη και τις ευέλικτες επιλογές χρήσης, αυτό το σπίτι προσφέρει μια εξαιρετική βάση για δημιουργικές ιδέες σχεδιασμού. Με χώρο διαβίωσης περίπου 210 τ.μ. σε τέσσερα επίπεδα, το ακίνητο διαθέτει μια λειτουργική διαρρύθμιση που είναι ιδανική για οικογένειες ή διαβίωση πολλών γενεών. Διατίθενται συνολικά εννέα δωμάτια με καλές αναλογίες, συμπεριλαμβανομένων έξι υπνοδωματίων και τριών μπάνιων. Εδώ, όλοι οι κάτοικοι θα βρουν άφθονο χώρο, ενώ παράλληλα θα έχουν την επιλογή να αποσυρθούν στους δικούς τους ξεχωριστούς χώρους διαβίωσης. Η κεντρική τοποθεσία στην περιοχή Königstein/Falkenstein προσφέρει έναν τέλειο συνδυασμό άνετης πρόσβασης και διαβίωσης κοντά στη φύση. Ένα άλλο αξιοθέατο είναι ο ευρύχωρος κήπος που περιβάλλει το σπίτι. Είτε για να παίζουν τα παιδιά, είτε για ένα καταφύγιο για ώρες χαλάρωσης, είτε για ζεστά μπάρμπεκιου με φίλους - υπάρχει άφθονος χώρος εδώ για να απολαύσετε τον ελεύθερο χρόνο σας ακριβώς όπως επιθυμείτε. Ένα σύγχρονο σύστημα κεντρικής θέρμανσης, που εγκαταστάθηκε το 2020 και είναι σχεδόν καινούργιο, εξασφαλίζει άνετη ζεστασιά. Τα υπάρχοντα εξαρτήματα και ο εξοπλισμός είναι λειτουργικά και στιβαρά, αλλά παρέχουν την ιδανική βάση για εκσυγχρονισμό και αναβαθμίσεις, ώστε να αξιοποιηθούν πλήρως οι δυνατότητες αυτού του ακινήτου. Αυτή η διώροφη κατοικία συνδυάζει ευρύχωρο καθιστικό, προνομιακή

τοποθεσία και απaráμιλλη πανοραμική θέα. Δημιουργήστε το νέο σας σπίτι εδώ!  
Ανυπομονούμε να επικοινωνήσετε μαζί μας γραπτώς.

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

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

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

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

## Άλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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