

Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

?????? ??????? ???? ??????? ????????: ???
???????????? ?????? ?? ??????????? ????????????

???????? ??????????: 25003027

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 1.560.000 EUR • ??????????: ca. 201,11 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 610 m²

??????? ???????: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

?? ??? ??????

???????? ?????????	25003027	???? ?????	1.560.000 EUR
???????????	ca. 201,11 m ²	?????	?????
????? ??????	????????????? ?????	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	6		
????????????? ???	4		
???????????			
???????????	3	?????????	???????
????? ?????????????	1911	?????????????	
????? ?????????????	2 x ?????????? ??? ?????????????	???????????????????? ???????	ca. 98 m ²
		?????????	?????????, WC ?????????????, ?????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ?????????: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

????????????? ???????????

??????????
??????????

?????????? ??????????

?????????????????
??????????

BEDARF

????? ???????????

??????? ???????
??????

??????? ???????
??????????

291.00 kWh/m²a

?????????????
?????????????????
??????? ???

05.11.2033

??????????
?????????????
??????????

H

????? ???????????

??????

????? ?????????????
????????? ?? ??
?????????????
?????????????????

1911

??????? ???????: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

?? ????????



??????? ???????: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

?? ????????



??????? ???????: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

?? ????????



??????? ?????????: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

?? ????????



??????? ???????: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

?? ????????



??????? ???????: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

?? ????????



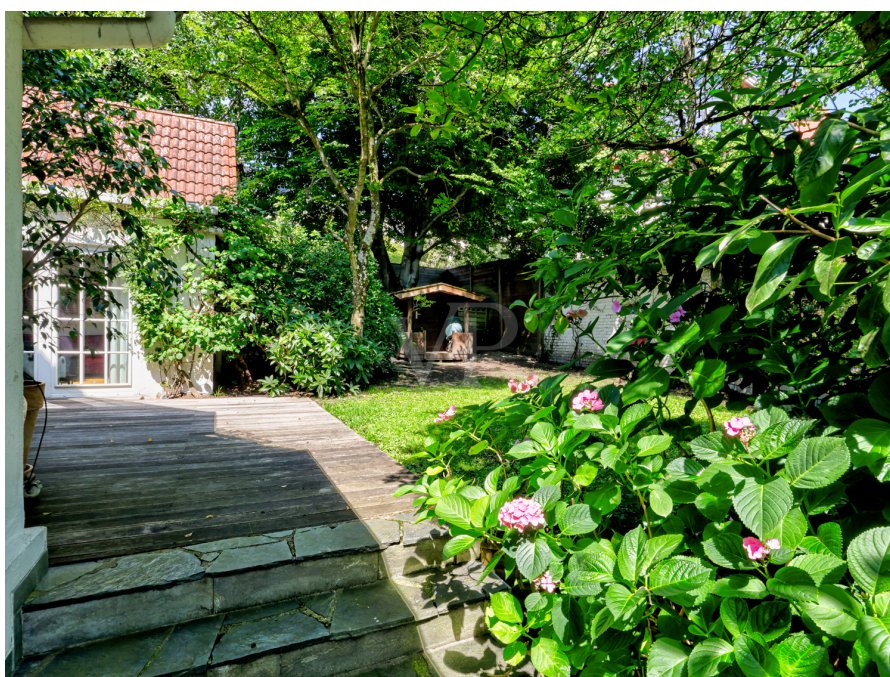
??????? ???????: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

?? ????????



??????? ???????: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

?? ????????



??????? ?????????: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

?? ????????



??????? ???????: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

??????? ???????? : 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

?? ????????

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

ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

www.von-poll.com

??????? ?????????: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

??? ?????? ??????????

??? ?????? ????????? ?? ?????????? – ?????? ?????? ?????? ?? ?????????? ??? ??????. ??
??? ??????, ?????????????? ?????????????? ?????????, ?????? ?? ?????????????? ?????????? ???
????????????? – ??? ?????? ??? ?????????? ?????????, ?????????????????? ?????????????? ??????
????????????? ?????? ??????????????. ?????????? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ?? ?????, ?? ??
????? ????: ?????? ? ?????? ?????? ?????????????? ??? ?????????????????? ?????????? ??????????????
????????? ?? ??? ?????????? ??? ?????????????? ?????? – ?????????? ??? ?????????????????? ???
????????????? ??? ??????????????????, ??? ?????? ??? ??? ??????????????. ??? ?????????? ?????????????,
????????????????? ?? ??????. ?????????? ?????????????? ?? 1911, ?? ?????????????????? ?????? ??????????????
?? ?????????????? ??? 1950 ?? ??? ??????????, ?????????????????? ??????????????. ?????????? 201 ??.
????????? ?????????????? ?????????????? ?? ?????????????? ?????????? – ??????????????????, ?????????????? ???
????????????????? ??????????????????????. ?????????????? ?????? ?????????????? ?????????????? ?????? ???
????????????????????? ???, ?????????????? ??? ??????????????. ?????? ?????????????? ?????????????????? ??? ???
????????????? ?????????? ?????????????????????? ?????????? ?????????????? ?? ?????? ??????????. ?? ?????
????????????? ?? ??????????????????????????????. ? ?????????????????? ?????????????????? ??? ?????????? ??????
????????? ?????????? ?? ??? ??????????: ?? ?????????????????? ?????????????? ?? ??????????????
????????????????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ??? ???, ?????? ?? ?? ?????????????????? ??????
?????????, ?????????????????????? ??? ?????????????? ??????????????????. ? ?????? ??????????????, ??????????
????????????? ?? ??? ??????????, ?????????????????????? ?????? ?????????? ??? ?????????? ??? ??? ??????
????????? – ??? ?????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????????????????????? ??????????????????????. ??????
????? ?????? ??????????????, ??? ?????? ?????????????????? ??? ?????????????? ?? ?????????????????? ??? ??
????????????????? – ??? ?????????????????? ?????????????????? ??? ?????? ?????????? ??? ??????????.
????????????????? ?????????? ??? ?????????????? ????. ? ?????????? ?????????????????? ?????????????????? ??????????
?? ?????????????????? ?????????????? ??? ?????????? ?????????? ??????????????????. ?????????????????? ??
????????????????? ?????????????? ??? ?????????????????????????? ?????????????????? ??????, ?????????? ??
????????????????? ??? ?????????????????? ??????????????????????????????. ?? ?????? ?????? ?????????? ??????????
????????? ?????????????????????? ??? ?? ?????? ??????????????, ?????????????????????? ??? ?? ??????????????????
????? ?? ?????????? ??? ??? ?????? ????. ?????????????????? ?????? – ??? ??????????????????
?????????????????. ?? ?????????? ?????????????????????? ?????????? ?????????????????? ??? ??????????????
?????????????????: ?? ?????? ?????????, ?????????????????? ?????????? ??? ?????????????????????????? ?????????,
????????? ??? ?????????? ?????????????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?? ??????????, ??
????????????????? ??? ?? ?????????????????????? ??? ??????????. ??? ?????????????? ??????????????????????
????????? ? ?????????????? ?????????? ?? ?????????????? ?????????????????????? – ?????????? ??? ???
????????????????? ?????????? ? ?????? ?????????????? ?? ?????????????????? ??????????. ??? ??????????????
????????????? ?????????? ?????????????????? ?????????? ?????? ??? ??????????????, ?????????????? ? ??????????????
?????????. ?????? ?? ?????????????? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ?????????????????????? ?????????
????????????????? ??? ?????????????? ?????????????????? – ??????????, ?????????? ??? ??????????????????????????

??? ?? ????????? ??? ??????. ? ??? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ??
???? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ????
???? ???? – ??? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ??. ??
???? ?????: ??? ? ??? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ???? – ??? ???? ???? ????
???? ???? ???? ???? ? ? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ????
??? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ? ? ???? ???? ???? ???? ???? ????
???? ???? ???? ???? ? ? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ????
???? ???? ???? ???? ? ? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ????
???? ???? ???? ? ? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ????.

??????? ???????: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

??????????????? ??? ?????????

- Lichtdurchflutetes Atelier im Dachgeschoss – ideal als Arbeits- oder Kreativraum mit herrlichem Ausblick
- Repräsentativer Wohnbereich mit beeindruckender Raumhöhe, teils über zwei Ebenen und mit stilvollem Kamin
- Edler Bodenbelag aus Olivenholzparkett auf den Hauptwohnetagen – fachmännisch verlegt und sehr gepflegt
- Hochwertige Jerusalem-Stone-Fliesen in den Badezimmern – exklusiv und zeitlos
- Elektrisch beheizter Fußboden im luxuriös ausgestatteten Hauptbad für ein angenehmes Wohlfühlklima
- Durchgängig stilvolle Wandgestaltung mit Malervlies in harmonischen, modernen Farbtönen
- Maßgefertigte Einbauten in vielen Bereichen des Hauses sorgen für ein aufgeräumtes und elegantes Ambiente
- Designer-Türbeschläge im Bauhaus-Stil setzen architektonische Akzente
- Hochwertige Markenküche mit Geräten von Gaggenau und Miele – ergänzt durch praktische Speisekammer
- Integrierte LED-Beleuchtung in Küche, Bibliothek und allen Bädern für stimmungsvolles Lichtkonzept
- Moderne Sicherheitsausstattung: Alarmanlage mit direkter Aufschaltung auf den Wachdienst sowie Panikschanter
- Fenster im klassischen Stil: weiße Holzsprossen mit Isolierverglasung und passenden Klappläden
- Gaszentralheizung der Marke Buderus – 2000 erneuert
- Technisch vorbereitet für den Anschluss einer Sauna – Wellness für Zuhause
- Großzügiges Untergeschoss mit eigenem Zugang: umfasst Raum für Hauspersonal, Duschbad, WC, Waschküche, Lager- und Technikräume – teilweise mit elektrischer Fußbodenheizung, vollständig belüftet

??????? ???????: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ???????: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.11.2033.

Endenergiebedarf beträgt 291.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1911.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 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.

??????? ?????????: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Severin Lukas Klier

Georg-Pingler-Straße 1, 61462 Königstein

Tel.: +49 6174 - 25 57 0

E-Mail: koenigstein@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com