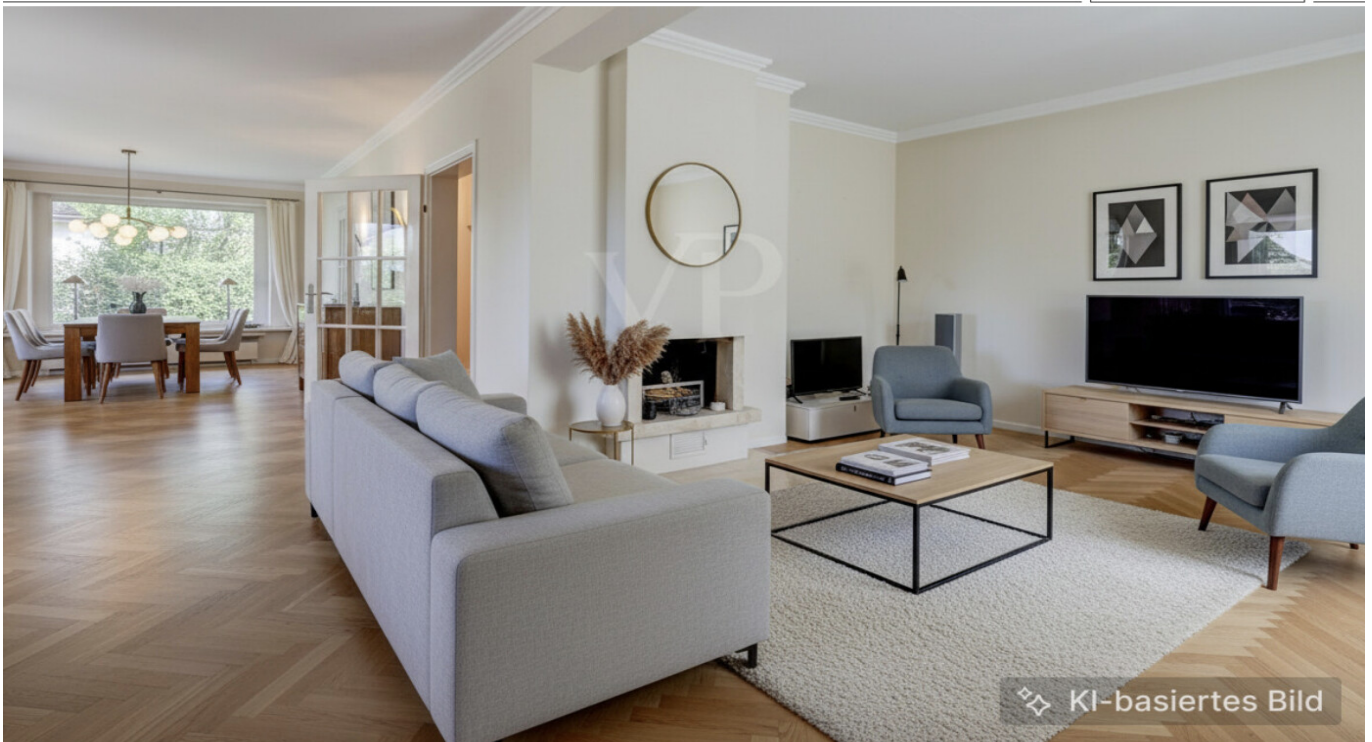


## Königstein - Falkenstein

Ένα μέρος που αγγίζει την ψυχή – η εξοχική σας βίλα με έναν παραδεισένιο κήπο σε μια προνομακή τοποθεσία!

Αριθμός ακινήτου: 25003014

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



❖ KI-basiertes Bild

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.850.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 186,45 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.181 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein**

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

Αριθμός ακινήτου: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25003014	Τιμή αγοράς	1.850.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 186,45 m <sup>2</sup>	σπίτι	Βίλα
Σχήμα στέγης	Ημικεκλιμένη στέγη	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	5		
Κατάσταση του ακινήτου	4		
τουαλέτα	2	Έτος ανακαίνισης	1984
Έτος κατασκευής	1951	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χώρος στάθμευσης	3 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 3 x Γκαράζ	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 68 m <sup>2</sup>
		Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	193.14 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	17.01.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1951



Αριθμός ακινήτου: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

## Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

## Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

## Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

## Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

## Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25003014 - 61462 Königstein - 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: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

## 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](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: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η κομψή εξοχική βίλα βρίσκεται σε μια από τις πιο αποκλειστικές μικρο-τοποθεσίες που έχει να προσφέρει το Königstein-Falkenstein και συνδυάζει την κλασική αρχιτεκτονική της εξοχικής κατοικίας με άφθονο χώρο και υψηλό επίπεδο άνεσης διαβίωσης. Το ακίνητο χτίστηκε το 1951 με στιβαρές κατασκευαστικές μεθόδους και ανακαινίστηκε πλήρως το 1984, συμπεριλαμβανομένης της ανανέωσης του ηλεκτρικού συστήματος, των υδραυλικών εγκαταστάσεων και άλλων βασικών στοιχείων. Σε ένα ηλιόλουστο, δυτικό οικόπεδο περίπου 1.181 τ.μ., το ακίνητο προσφέρει περίπου 186 τ.μ. χώρου διαβίωσης σε τρεις ορόφους: το ισόγειο, τον πρώτο όροφο και μια ολοκληρωμένη σοφίτα. Το σπίτι διαθέτει επίσης υπόγειο. Η κεκλιμένη στέγη με τα χειροποίητα κεραμίδια, καθώς και τα φεγγίτες και τα παντζούρια, προσδίδουν στο σπίτι την τυπική εξοχική του γοητεία. Στο ισόγειο, η βίλα εντυπωσιάζει με την καλοσχεδιασμένη και ανοιχτή κάτοψη. Ένας διάδρομος, ένα βεστιάριο και μια τουαλέτα επισκεπτών αποτελούν τον φιλόξενο χώρο εισόδου. Ο φωτεινός, ανοιχτός χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας είναι η καρδιά του σπιτιού, που χαρακτηρίζεται από μεγάλα παράθυρα και ένα φιλόξενο τζάκι. Από εδώ, έχετε άμεση πρόσβαση στην ευρύχωρη βεράντα και τον όμορφα διαμορφωμένο κήπο. Η διπλανή εντοιχισμένη κουζίνα μπορεί να ανοίξει στο σαλόνι για να δημιουργήσει μια μοντέρνα διαβίωση. Στον επάνω όροφο, υπάρχουν τρία υπνοδωμάτια με καλές αναλογίες, δύο από τα οποία έχουν πρόσβαση σε ένα στεγασμένο μπαλκόνι που προσφέρει υπέροχη θέα στο ιστορικό κάστρο Falkenstein. Ένα μπάνιο με μπανιέρα και ντους ολοκληρώνει αυτόν τον χώρο και εξασφαλίζει άνετη διαβίωση. Η ανακαινισμένη σοφίτα προσθέτει περίπου 40 τ.μ. χώρου διαβίωσης και προσφέρει πολλές δυνατότητες. Διαθέτει δικό του μπάνιο, πρακτικές εντοιχισμένες ντουλάπες και υπάρχουσες συνδέσεις για μια μικρή κουζίνα - ιδανική ως διαμέρισμα για γιαγιάδες, δωμάτιο εφήβων ή δωμάτιο χόμπι. Στο υπόγειο, θα βρείτε δύο ευρύχωρες αποθήκες, ένα πλυσταριό, ένα ξεχωριστό

δωμάτιο σιδερώματος και το λεβητοστάσιο. Οι εγκαταστάσεις του κτιρίου είναι υπερσύγχρονες: Η βίλα θερμαίνεται με σύστημα κεντρικής θέρμανσης αερίου Viessmann (περίπου 15 ετών). Τα καλοριφέρ παρέχουν άνετη ζεστασιά στους χώρους διαβίωσης, ενώ τα μπάνια είναι εξοπλισμένα με ηλεκτρική ενδοδαπέδια θέρμανση. Οι καλοδιατηρημένοι χώροι προσφέρουν όχι μόνο άφθονο χώρο για χαλάρωση, αλλά και εξαιρετική υποδομή για οχήματα: Διατίθενται ένα ευρύχωρο διπλό γκαράζ με άμεση πρόσβαση στον κήπο, ένα ξεχωριστό μονό γκαράζ και αρκετές εξωτερικές θέσεις στάθμευσης. Ο επιτυχημένος συνδυασμός κλασικής κατασκευής, μιας καλοσχεδιασμένης κάτοψης και υψηλής ποιότητας χαρακτηριστικών καθιστά αυτή τη βίλα ένα εξαιρετικό ακίνητο με μεγάλες δυνατότητες. Μέτρα επέκτασης, όπως επεκτάσεις ή μετατροπές, είναι δυνατά και προσφέρουν δυνατότητες για ατομικό σχεδιασμό. Συμπερασματικά: Αυτή η χαρακτηριστική βίλα σε μια προνομακή τοποθεσία στο Φάλκενσταϊν προσφέρει έναν σπάνιο συνδυασμό γοητείας, ουσίας και ευκαιριών ανάπτυξης - ιδανική για απαιτητικές οικογένειες ή ατομικιστές με μάτι για την ποιότητα. Θα χαρούμε να σας παρουσιάσουμε αυτό το εξαιρετικό ακίνητο κατά τη διάρκεια μιας προσωπικής επίσκεψης.



**Αριθμός ακινήτου: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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)

**Αριθμός ακινήτου: 25003014 - 61462 Königstein - 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: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25003014 - 61462 Königstein - 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)