

Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

Άφθονος χώρος διαβίωσης – ένα μοντέρνο σπίτι με χαρακτηριστικά για όλη την οικογένεια

Αριθμός ακινήτου: 25003024

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 1.375.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 282,55 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 486 m²

Αριθμός ακινήτου: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

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

Αριθμός ακινήτου: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25003024	Τιμή αγοράς	1.375.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 282,55 m ²	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Δωμάτια	6	Έτος ανακαίνισης	2020
Κατάσταση του ακινήτου	4	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 50 m ²
τουαλέτα	3	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	1977		
Χώρος στάθμευσης	1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	82.72 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	03.08.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1977

Αριθμός ακινήτου: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

Το ακίνητο



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

Αριθμός ακινήτου: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

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: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

Μια πρώτη εντύπωση

Ευρύχωρο καθιστικό – Μονοκατοικία με ξεχωριστό διαμέρισμα σε προνομιακή τοποθεσία στο Königstein-Falkenstein. Αυτή η μονοκατοικία συνδυάζει υψηλό επίπεδο άνεσης διαβίωσης με καλοσχεδιασμένη αρχιτεκτονική, μοντέρνα φινιρίσματα και την ηρεμία ενός φυσικού περιβάλλοντος. Βρίσκεται σε μια από τις πιο περιζήτητες περιοχές του Königstein – το ειδυλλιακό Falkenstein – το ακίνητο προσφέρει σχεδόν πλήρη ιδιωτικότητα σε ένα όμορφα διαμορφωμένο οικόπεδο περίπου 486 τ.μ. Χώρος για όλη την οικογένεια – σε τρεις ορόφους με πολλές δυνατότητες. Το σπίτι χτίστηκε γύρω στο 1977 με στιβαρές μεθόδους κατασκευής και επεκτάθηκε το 2019 με έναν υψηλής ποιότητας επάνω όροφο. Με μια εντυπωσιακή επιφάνεια περίπου 282 τ.μ. που εκτείνεται σε τρεις ορόφους, το ακίνητο προσφέρει ευρύχωρα καταφύγια για όλα τα στάδια της ζωής – από την καθημερινή οικογενειακή ζωή έως τη διαβίωση πολλών γενεών. Το κλιματιζόμενο ισόγειο διαθέτει έναν ενιαίο χώρο καθιστικού και τραπεζαρίας που πλημμυρίζει με φυσικό φως μέσω παραθύρων από το δάπεδο μέχρι την οροφή. Η μοντέρνα εντοιχισμένη κουζίνα με το κεντρικό της νησί σας προσκαλεί να απολαύσετε ζεστά βράδια, ενώ η ξυλόσομπα δημιουργεί μια ζεστή ατμόσφαιρα. Οι παρακείμενες βεράντες προσφέρουν ηλιόλουστους εξωτερικούς χώρους με εξαιρετική ψυχαγωγική αξία. Η ιδιωτική κύρια σουίτα στον επάνω όροφο είναι σαφώς διαχωρισμένη από την παιδική περιοχή και διαθέτει γκαρνταρόμπα, υπνοδωμάτιο και ένα κομψό κυρίως μπάνιο εξοπλισμένο με διπλό νιπτήρα, ντους, μπανιέρα, μπιντέ και ατμοσφαιρικό φωτισμό. Ο σχεδόν νεόδμητος επάνω όροφος, με ενδοδαπέδια θέρμανση και κλιματισμό στα υπνοδωμάτια, προσφέρει εξαιρετική άνεση διαβίωσης. Ένα άλλο πλεονέκτημα: η αξιοποιήσιμη σοφίτα με εκπληκτική πανοραμική θέα. Ένα σπίτι με πολλές όψεις - επίσης πιθανό ως λύση πολλαπλών γενεών. Το επίπεδο του κήπου όχι μόνο προσφέρει άφθονο αποθηκευτικό χώρο, αλλά, με ξεχωριστό σαλόνι με πρόσβαση στον κήπο, υπνοδωμάτιο, μπάνιο και δωμάτιο με συνδέσεις κουζίνας, μπορεί επίσης να

χρησιμοποιηθεί ιδανικά ως αυτόνομο διαμέρισμα - ιδανικό για επισκέπτες, βοηθούς οικονόμου ή για ενοικίαση. Το 2008, ολόκληρο το σπίτι ανασκάφηκε και τοποθετήθηκε ένα αδιάβροχο σύστημα αποστράγγισης. Ένα μεγάλο μονό γκαράζ με επιτοίχιο κουτί, μια επιπλέον εξωτερική θέση στάθμευσης και σύγχρονη οικιακή τεχνολογία, συμπεριλαμβανομένου ενός φωτοβολταϊκού συστήματος, ολοκληρώνουν την προσφορά. Συμπερασματικά: Ένα ευέλικτο σπίτι σε μια περιζήτητη τοποθεσία που απευθύνεται τόσο σε οικογένειες όσο και σε απαιτητικά ζευγάρια - με άφθονο χώρο, μια καλά μελετημένη διαρρύθμιση, χαρακτηριστικά υψηλής ποιότητας και τη δυνατότητα ευέλικτης χρήσης. Δάση, φύση και ευκαιρίες αναψυχής βρίσκονται ακριβώς στην πόρτα σας - αλλά παράλληλα έχετε ιδανικά συνδεδεμένα με την περιοχή Ρήνου-Μάιν.

Αριθμός ακινήτου: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

Αριθμός ακινήτου: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - 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: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 82.72 kwh/(m²*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.

Αριθμός ακινήτου: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - 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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com