

Königstein - KÖNIGSTEIN

Ζώντας σε μια προνομιακή τοποθεσία – μια ευρύχωρη βίλα επιχειρηματία σε μια εκπληκτική ιδιοκτησία που μοιάζει με πάρκο

Αριθμός ακινήτου: 25003035

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 3.245.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 356,33 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.868 m²

Αριθμός ακινήτου: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

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

Αριθμός ακινήτου: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25003035	Τιμή αγοράς	3.245.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 356,33 m ²	σπίτι	Βίλα
Σχήμα στέγης	Ημικεκλιμένη στέγη	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	7		
Κατάσταση του ακινήτου	5		
τουαλέτα	4	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 230 m ²
Έτος κατασκευής	1989	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Σάουνα, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Χώρος στάθμευσης	4 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	113.70 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	19.07.2033	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1989

Αριθμός ακινήτου: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

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: 25003035 - 61462 Königstein - 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: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

Μια πρώτη εντύπωση

Ένα πολυτελές σπίτι που συνδυάζει την κλασική ατμόσφαιρα με τη μοντέρνα λειτουργικότητα – αυτή η ανεξάρτητη βίλα σε μια κεντρική αλλά ήσυχη τοποθεσία στο Königstein προσφέρει περίπου 356 τ.μ. χώρου διαβίωσης, παρέχοντας ευέλικτους χώρους διαβίωσης και το υψηλότερο επίπεδο άνεσης. Το ακίνητο βρίσκεται σε ένα γενναιόδωρο οικόπεδο περίπου 1.868 τ.μ. και παρουσιάζεται σε άψογη κατάσταση. Χτισμένο το 1989, το σπίτι εντυπωσιάζει με την διαχρονικά κομψή αρχιτεκτονική και τον εσωτερικό σχεδιασμό του. Υλικά υψηλής ποιότητας, εξαιρετική κατασκευή και προσεκτικά συντονισμένες λεπτομέρειες είναι εμφανή σε όλο το σπίτι. Ακόμα και ο μαγευτικός χώρος εισόδου με την κομψή σκάλα αποπνέει μια αίσθηση ευρυχωρίας και εξαιρετικής ποιότητας. Η κάτοψη ξεδιπλώνεται σε έναν φωτεινό χώρο καθιστικού και τραπεζαρίας, όπου τα παράθυρα από το δάπεδο μέχρι την οροφή δημιουργούν μια φιλόξενη και φιλόξενη ατμόσφαιρα. Οι γενναιόδωρες γαλλικές πόρτες ανοίγουν σε αυτόν τον κεντρικό κόμβο, εξασφαλίζοντας μια αρμονική μετάβαση. Τα ψηλά ταβάνια, τα περίτεχνα γυψομάρμαρα στο ισόγειο, το τζάκι και το υψηλής ποιότητας παρκέ δάπεδο συμβάλλουν στην αποκλειστικότητα του εσωτερικού. Η ειδικά σχεδιασμένη εντοιχισμένη κουζίνα διαθέτει ένα μεγάλο νησί, σύγχρονες συσκευές και άφθονο χώρο για ένα επιπλέον τραπέζι φαγητού – το τέλειο σημείο συγκέντρωσης για την οικογένεια. Οι καλεσμένοι σας μπορούν να υποδεχτούν την ευρύχωρη τραπεζαρία. Τα ξεχωριστά βοηθητικά και τεχνικά δωμάτια προσφέρουν βολική και πρακτική καθημερινή χρήση, προσφέροντας βέλτιστη αποθήκευση και οργάνωση. Το ακίνητο περιλαμβάνει επτά δωμάτια, συμπεριλαμβανομένων πέντε υπνοδωματίων, τα οποία μπορούν να προσαρμοστούν ευέλικτα ως ιδιωτικά καταφύγια ή για άλλες χρήσεις. Τέσσερα ανακαινισμένα και μοντέρνα μπάνια με φυσικό φως – μερικά en suite – έχουν φινιριστεί με υψηλά πρότυπα και προσφέρουν ατομική ιδιωτικότητα. Οι εντοιχισμένες ντουλάπες κατά παραγγελία παρέχουν αποθηκευτικό χώρο και

εξασφαλίζουν μια τακτοποιημένη και οργανωμένη ατμόσφαιρα. Ένας ιδιωτικός χώρος ευεξίας με σάουνα, ντους και τουαλέτα ολοκληρώνει την προσφορά. Ένα ξεχωριστό σπίτι στον κήπο με δυνατότητα σάουνας προσφέρει το ιδανικό σκηνικό για ώρες χαλάρωσης στον δικό σας κήπο. Η ηλιόλουστη βεράντα περίπου 40 τ.μ. σας προσκαλεί να χαλαρώσετε και να κοινωνικοποιηθείτε, προσφέροντας μια υπέροχη θέα στον κήπο που μοιάζει με πάρκο με την ιδανική νότια έκθεσή του. Η ολοκληρωμένη φιλοσοφία ασφαλείας πληροί τα υψηλότερα πρότυπα: ένα σύστημα συναγερμού και ανθεκτικά σε διαρρήξεις, αλεξίσφαιρα ξύλινα παράθυρα συνδυάζουν την κλασική γοητεία με την τεχνολογία αιχμής. Οι προεγκατεστημένες ράβδοι κουρτινών, τα υψηλής ποιότητας εξαρτήματα και οι προσεγμένες λεπτομέρειες σε όλους τους χώρους υπογραμμίζουν την αρμονική συνολική εντύπωση. Το σύστημα κεντρικής θέρμανσης, που ανανεώθηκε το 2014, εξασφαλίζει άνετη διαβίωση όλο το χρόνο. Ένα ευρύχωρο διπλό γκαράζ με άμεση πρόσβαση στο σπίτι ολοκληρώνει την προσφορά. Αυτό το ακίνητο συνδυάζει χαρακτηριστικά υψηλής ποιότητας, εκλεπτυσμένη αρχιτεκτονική και μια τοποθεσία που κάνει τη ζωή στο Königstein πραγματικά ξεχωριστή. Σας προσκαλούμε να κλείσετε ένα ραντεβού για να το δείτε – ανακαλύψτε τις δυνατότητες αυτού του εξαιρετικού σπιτιού.

Αριθμός ακινήτου: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Zeitlose Eleganz in Architektur und Innenausstattung
- Hochwertige Materialien und erlesene Verarbeitung in allen Räumen
- Bodentiefe Fensterelemente für lichtdurchflutete Wohnräume
- Schusssichere Holzsprossenfenster mit klassischem Charme und modernster Sicherheit
- Rollläden
- Umfassendes Sicherheitskonzept mit Alarmanlage und einbruchhemmender Ausstattung
- Edler Parkettboden in Wohn- und Schlafbereichen
- Großzügige Flügeltür als stilvoller Übergang zum Wohnbereich
- Offener Kamin für eine warme, einladende Atmosphäre
- Design-Einbauküche aus 2008 mit Halbinsel, hochwertigen Geräten und Platz für einen zusätzlichen Esstisch
- Hohe Decken für ein großzügiges Raumgefühl
- Kunstvoller Deckenstuck im Erdgeschoss, der klassische Eleganz verleiht
- Vorbereitete Gardinenvorrichtungen an allen Fenstern im Erdgeschoss
- Großzügige Sonnenterrasse (ca. 40 m²) mit direktem Zugang zum Garten
- Wunderschön angelegter, parkähnlicher Garten mit idealer Süd-Ausrichtung
- Gartenhaus mit Saunaoption – perfekt für Entspannung im eigenen Grün
- Vier moderne Tageslichtbäder, teils en suite, mit exklusiver Ausstattung aus 2015
- Maßgefertigte Einbauschränke mit viel Stauraum
- Privater Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und WC
- Separate Hauswirtschafts- und Technikräume für optimale Organisation
- Großzügige Doppelgarage mit direktem Hauszugang
- Repräsentativer Eingangsbereich mit stilvoller Treppenanlage
- Wohnen in einer der besten Lagen Königsteins – zentral, ruhig und exklusiv

Αριθμός ακινήτου: 25003035 - 61462 Königstein - 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: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.7.2033.

Endenergiebedarf beträgt 113.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25003035 - 61462 Königstein - 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