

Königstein - KÖNIGSTEIN

Βίλα Οπουλέντια: Όπου η πολυτέλεια συναντά τη μοναδικότητα

Αριθμός ακινήτου: 24003002

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 4.999.999 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 527 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 9 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.419 m²

Αριθμός ακινήτου: 24003002 - 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: 24003002 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	24003002	Τιμή αγοράς	4.999.999 EUR
Επιφάνεια	ca. 527 m ²	οπίτι	Βίλα
Σχήμα στέγης	Ημικεκλιμένη στέγη	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	9		
Κατάσταση του ακινήτου	7		
τουαλέτα	4	Έτος ανακαίνισης	2021
Έτος κατασκευής	2020	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χώρος στάθμευσης	4 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 4 x Γκαράζ	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 92 m ²
		Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Πισίνα, Σάουνα, Τζάκι, Κήπος

Αριθμός ακινήτου: 24003002 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αντλία θερμότητας αέρα / νερού	Τελική ζήτηση ενέργειας	16.10 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	02.03.2032	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	A+
Πηγή ενέργειας	Αντλία θερμότητας αέρα / νερού	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2019

Αριθμός ακινήτου: 24003002 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

Το ακίνητο

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN*



www.von-poll.com/koenigstein

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

Αριθμός ακινήτου: 24003002 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

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

Αριθμός ακινήτου: 24003002 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

Μια πρώτη εντύπωση

Πωλείται μια σχεδόν νεόδμητη πολυτελής βίλα που πληροί τα υψηλότερα πρότυπα. Με περίπου 527 τετραγωνικά μέτρα χώρου διαβίωσης και μέγεθος οικοπέδου περίπου 1.419 τετραγωνικών μέτρων, προσφέρει άφθονο χώρο για ένα άνετο και αποκλειστικό περιβάλλον διαβίωσης. Ολοκληρώθηκε το 2020, το σπίτι εντυπωσιάζει με την υψηλής ποιότητας κατασκευή και τα πολυτελή χαρακτηριστικά του. Το κέλυφος κατασκευάστηκε με θερμομονωτικά μπλοκ πάχους 36 cm, εξασφαλίζοντας εξαιρετική μόνωση. Το υπόγειο αποτελείται από μια αδιάβροχη κατασκευή από σκυρόδεμα και προσφέρει άφθονο επιπλέον χώρο διαβίωσης και αποθήκευσης. Τα μεγάλα παράθυρα συλλέγουν άφθονο φυσικό φως και τα ηλεκτρικά παντζούρια παρέχουν ιδιωτικότητα και άνεση. Ένας ανελκυστήρας OTIS συνδέει όλους τους ορόφους, εξασφαλίζοντας πρόσβαση χωρίς εμπόδια. Ένα τζάκι Hark δημιουργεί μια ζεστή ατμόσφαιρα. Το ακίνητο θέτει πρότυπα όσον αφορά την τεχνολογία. Δύο αντλίες θερμότητας Daikin με πηγή αέρα παρέχουν θέρμανση φιλική προς το περιβάλλον. Ένα σύγχρονο σύστημα κλιματισμού Daikin εξασφαλίζει άνετες θερμοκρασίες το καλοκαίρι. Παρά το μέγεθός του, το ακίνητο διαθέτει εξαιρετικά χαμηλή τελική κατανάλωση ενέργειας μόλις 16,10 kWh, που αντιστοιχεί σε ενεργειακή κλάση απόδοσης A+. Το σύστημα Loxone BUS επιτρέπει τον έξυπνο και δικτυωμένο έλεγχο διαφόρων λειτουργιών. Ένα υπερσύγχρονο σύστημα συναγερμού Telenote με αισθητήρες παραθύρων και ανιχνευτές κίνησης εξασφαλίζει την ασφάλεια. Η παρακολούθηση με κάμερα ABUS ενισχύει την αποτελεσματικότητα της παρακολούθησης. Ένα σύστημα Sonos στο ισόγειο και στα υπνοδωμάτια παρέχει εξαιρετικό ήχο. Έχουν επίσης εγκατασταθεί καλωδίωση δικτύου και δορυφορική κεραία. Ένα κεντρικό σύστημα ηλεκτρικής σκούπας απλοποιεί τον καθαρισμό. Ο εσωτερικός σχεδιασμός της βίλας αντανακλά πολυτέλεια και κομψότητα. Η κουζίνα LEICHT είναι εξοπλισμένη με συσκευές Gaggenau υψηλής τεχνολογίας. Πλακάκια Nero Marquina από πορσελάνη 120 x 120 cm προσδίδουν στα δωμάτια

μια εκλεπτυσμένη εμφάνιση. Οι γυαλιστερές οροφές τονίζουν περαιτέρω την εκλεπτυσμένη αισθητική. Το παρκέ δάπεδο από πραγματικό ξύλο προσφέρει ζεστασιά και άνεση στα υπνοδωμάτια. Ένας αγωγός πλυντηρίου προσθέτει άνεση. Το εξωτερικό του ακινήτου είναι εξίσου πολυτελές. Η θερμαινόμενη εξωτερική πισίνα, διαστάσεων 11 x 5,5 μέτρων, αποτελεί το κεντρικό στοιχείο του εντυπωσιακά διαμορφωμένου κήπου. Ένα υδρομασάζ και μια σάουνα προσφέρουν ευκαιρίες για χαλάρωση. Ένα αυτόματο σύστημα άρδευσης εξασφαλίζει έναν καλοδιατηρημένο κήπο. Μια δεξαμενή 10.000 λίτρων συμπληρώνει την παροχή νερού. Αυτό το ακίνητο συνδυάζει πολυτέλεια, άνεση και σύγχρονες ανέσεις στο υψηλότερο επίπεδο, προσφέροντας μια πληθώρα χαρακτηριστικών για μια απαιτητική διαβίωση. Το σπίτι βρίσκεται σε άριστη κατάσταση και εκσυγχρονίστηκε το 2021 με νέες αντλίες θερμότητας αέρα-πηγής. Είναι ένα ιδανικό σπίτι για όσους αναζητούν μια απaráμιλλη εμπειρία διαβίωσης. Θα χαρούμε να σας παρέχουμε περισσότερες πληροφορίες ή να κανονίσουμε μια επίσκεψη.

Αριθμός ακινήτου: 24003002 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Der Rohbau der Immobilie überzeugt durch Qualität und luxuriöser Bauweise.
- Hochwertigste Parkettböden im Schlafzimmer
- Feinsteinzeug Fliesen im Wohnbereich
- Die Außenwände bestehen aus 36 cm starken Wärmedämmsteinen, die für hervorragende Isolierung sorgen.
- Der Keller wurde aus wasserundurchlässigem Beton gefertigt.
- Die Alu-Fenster sind nicht nur ästhetisch ansprechend, sondern bieten auch eine effiziente Wärmedämmung.
- Elektrische Rollläden gewährleisten Privatsphäre und Komfort.
- Ein Aufzug von OTIS verbindet alle Stockwerke miteinander, was den Zugang barrierefrei gestaltet.
- Für eine gemütliche Atmosphäre sorgt der Heiz-Kamin der renommierten Firma Hark.
- In Bezug auf die Technik setzt die Immobilie Maßstäbe. Zwei Luft-Wärme-Pumpen von Daikin sorgen für umweltfreundliche Heizung und Kühlung.
- Die Klimaanlage, ebenfalls von Daikin, gewährleistet angenehme Temperaturen im Sommer.
- Das Loxone BUS-System ermöglicht eine intelligente und vernetzte Steuerung verschiedener Funktionen.
- Eine hochmoderne Alarmanlage von Telenote mit Sensoren an Fenstern und Bewegungsmeldern sorgt für Sicherheit.
- Die Kameraüberwachung von ABUS erhöht die Überwachungseffizienz.
- Ein Sonos- System im Erdgeschoss und Schlafzimmer sorgt für herausragenden Klang.
- Netzwerkverkabelung und eine Satellitenschüssel sind ebenfalls vorhanden.
- Das zentrale Staubsaugersystem erleichtert die Reinigung.
- Die Innenausstattung spiegelt Luxus und Eleganz wider.

- Die Küche der Firma LEICHT ist mit hochwertigen Gaggenau Elektrogeräten ausgestattet.
- Feinsteinzeugfliesen im Format 120 x 120 in nero marquina verleihen den Räumen eine edle Optik.
- Echtholzparkett sorgt für Wärme und Gemütlichkeit in den Schlafzimmern.
- Ein Wäscheabwurf erhöht den Komfort.
- Der Außenbereich der Immobilie beeindruckt ebenfalls.
- Eine automatische Bewässerungsanlage sorgt für einen gepflegten Garten.
- Eine 10.000-Liter-Zisterne unterstützt die Wasserversorgung.
- Ein Whirlpool und eine Sauna bieten Entspannung.
- Der beheizte Außenpool mit den Maßen 11 x 5,5 Meter lädt zum Schwimmen und Erholen ein.
- Diese Immobilie verkörpert Luxus, Komfort und Modernität auf höchstem Niveau und bietet eine Fülle von Annehmlichkeiten für anspruchsvolles Wohnen.

Αριθμός ακινήτου: 24003002 - 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: 24003002 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.3.2032.

Endenergiebedarf beträgt 16.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 24003002 - 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