

Königstein im Taunus - Königstein

# Tágas, családi ház nagymamalakással, kiváló helyen, jó energiabesorolással!

VP azonosító: 25003032



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 990.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 220,45 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 442 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

## Áttekintés

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| VP azonosító          | 25003032                  |
| Hasznos lakótér       | ca. 220,45 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Nyeregteto                |
| Szobák                | 7                         |
| Hálósobák             | 5                         |
| Fürdoszobák           | 3                         |
| Építés éve            | 1984                      |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely  |

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Vételár                  | 990.000 EUR   |
| Ház                      | Családi ház   |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2025  |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott   |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd   |
| Hasznos terület          | ca. 30 m <sup>2</sup>   |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha               |

VP azonosító: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Áttekintés: Energia adatok

|   |               |  |                            |
|---|---------------|--|----------------------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutés | Energiatanúsítvány   | Energia tanúsítvány        |
| Energiaforrás                                     | Gáz           | Végso<br>energiafogyasztás                                       | 56.08 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 07.10.2035    | Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | B                          |
| Energiaforrás                                     | Gáz           | Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1984                       |

VP azonosító: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Az ingatlan



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 azonosító: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Az ingatlan

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](http://www.von-poll.com)



VON POLL  
IMMOBILIEN

ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**VP azonosító: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

## Az első benyomás

Egy otthon, tele kényelemmel – egy családi ház különálló apartmannal Königsteinben. Üdvözöljük egy olyan házban, amely több, mint négy fal – egy hely, ahol emlékek születnek, a gyerekek a kertben játszanak, a nyári estéket a teraszon töltik, és a család igazi otthonra lel. Ez a masszívan épült, 1984-ből származó családi ház körülbelül 220 négyzetméternyi lakóteret kínál, ötvözve a tágasságot, a magas minőségű kivitelezést és a biztonságérzetet azonnal árasztó hangulatot. A nyitott elrendezés azonnal feltunik a belépéskor. A tágas nappali és étkező világos, meleg parkettával és az idilli kertbe való közvetlen kijáráttal fogadja Önt. Itt minden nap olyan, mint egy nyaralás – egy hely az ünneplésre, ahol a gyerekek játszhatnak, a szülők pedig pihenhettek. A szépen parkosított kert szinte mesészerű báját kölcsönöz az ingatlanak, míg két, elektromos napellenzővel felszerelt terasz csábít egy kis időtöltésre. Akár az első csésze kávéját élvezzi reggel, akár egy pohár bort este – itt élvezheti a napsütést, a fényt és a természetet. A konyha kiváló minőségű Miele készülékekkel van felszerelve, és az egész család találkozóhelyévé válik. Főzés, beszélgetés, nevetés – azok a dolgok, amelyek értelmessé teszik a mindennapokat, itt találják meg a helyüket. A hálószobák is tágasak, és nyugodt menedéket kínálnak. Az ablakos fürdőszoba ízléses berendezéssel teszi teljessé a harmonikus képet. A ház szerkezeti integritása számos átgondolt részletben nyilvánul meg: a dupla üvegezésű fa ablakok, a 2012-ben felújított tetoszigetelés, a modern elektromos kapcsolótábla és a 2025-től vadonatúj futási rendszer gondoskodik a jövő gondtalan kezdetéről. Igazi fénypont a körülbelül 60 négyzetméteres, önállóan felszerelt lakás. Számos lehetőségnek kínál teret: legyen szó akár felnőtt gyermekekről, akik élvezik az önállóságot, a család közelségére vágyó nagyszülökről, vagy bérbeadásról, amely jelenleg hozzájárul a közüzemi költségekhez (alaphérlati díj 1030 euró + rezszi). Saját terasszal is rendelkezik, ahonnan kilátás nyílik a zöldre – egy olyan menedék, amely biztonságérzetet áraszt. Két kültéri parkolóhely, jól karbantartott parketta és járólappal, valamint időtlen alaprajz teszi teljessé ezt a kivételes ajánlatot. A helyszín különösen vonzó: Königstein egyik legkeresettebb kisvárosában található ez a ház, amely mindent egyesít magában, amire egy család vágyhat – nyugalmat és csendet, természetet, ugyanakkor rövid távolságra iskoláktól, óvodáktól, üzletektől és szabadidős tevékenységektől. Itt a gyerekek gondoskodó környezetben nevelnek fel, a felnőttek pedig megtalálják a tökéletes egyensúlyt a mindennapi élet és a pihenés között. Ez a ház egy szívvel teli otthon – egy hely, ahol azonnal azt érzed: Itt szeretnék maradni. Tágasságával, gyönyörű kertjével, energiatakarékos tulajdonságaival és sokoldalú, különálló lakásával ritka kincs Königsteinben. Otthon a jelennek – és sok-sok évnek az elkövetkező időszakra.

**VP azonosító: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

## **Részletes felszereltség**

- 2-fach verglaste Holzfenster
- Parkett- und Fliesenböden
- Dachisolierung ca. 2012
- Neuer Elektrokasten
- Schön angelegtes Grundstück mit traumhafter Bepflanzung
- Zwei Außenterrassen mit Markisen (elektrisch am Haupthaus & manuell bei der Einliegerwohnung)
- Einliegerwohnung ca. 60 m<sup>2</sup> (Kaltmiete 1.030€ zzgl. Nebenkosten)
- Zwei Außenstellplätze
- Einbauküche mit Miele-Geräten
- Badezimmer mit Fenster und guter Ausstattung
- Geräumige Schlafzimmer
- Zeitloser Grundriss
- Großzügiges Wohn-/Esszimmer mit direktem Zugang zum Garten
- Außenterrasse mit elektrischer Markise
- Gartenhäuschen
- Parkettböden
- Neue Heizungsanlage aus 2025 (mit 2 Jahren Garantie und Gewährleistung)
- TOP-Mikrolage in familienbeliebter Stadtlage von Königstein
- Baugenehmigung für eine Einzelgarage liegt vor

**VP azonosító: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

## **Minden a helyszínrol**

**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.**

**VP azonosító: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 56.08 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.**

**VP azonosító: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**