

Königstein im Taunus – Königstein

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

VP azonosító: 25003032

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



VÉTELÁR: 1.198.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 220,04 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 442 m²

VP azonosító: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Áttekintés

VP azonosító	25003032	Vételár	1.198.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 220,04 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	7	Modernizálás / felújítás	2025
Hálószobák	5	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1984	Hasznos terület	ca. 30 m ²
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely	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 energiafogyasztás	56.08 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	07.10.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány 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

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

VP azonosító: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Az ingatlan



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

VP azonosító: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Az elso 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 masszív épült, 1984-bol származó családi ház körülbelül 220 négyzetméternyi lakóteret kínál, ötvöze a tágasságot, a magas minőségu 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 kijárattal fogadja Önt. Itt minden nap olyan, mint egy nyaralás – egy hely az ünneplésre, ahol a gyerekek játszhatnak, a szülők pedig pihenhetnek. A szépen parkosított kert szinte meseszerű bájt kölcsönöz az ingatlannak, míg két, elektromos napellenzokkal felszerelt terasz csábít egy kis időtöltésre. Akár az elso csésze kávéját élvezи reggel, akár egy pohár bort este – itt élvezheti a napsütést, a fényt és a természetet. A konyha kiváló minőségi Miele készülékekkel van felszerelve, és az egész család találkozóhelyévé válik. Fozás, beszélgetés, nevetés – azok a dolgok, amelyek értelmessé teszik a minden napokat, 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 futési rendszer gondoskodik a jövő gondtalan kezdetéről. Igazi fénypontról a körülbelül 60 négyzetméteres, önállóan felszerelt lakás. Számos lehetőségnak kínál teret: legyen szó akár felnott gyermekekrol, akik élvezik az önállóságot, a család közelségére vágyó nagyszülökrol, vagy bérbeadásról, amely jelenleg hozzájárul a közüzemi költségekhez (alapbérleti díj 1030 euró + rezsi). Saját terasszal is rendelkezik, ahonnan kilátás nyílik a zöldre – egy olyan menedék, amely biztonságérzetet áraszt. Két kültéri parkolóhely, jól karbantartott parketta és járólap, valamint idotlen alaprajz teszi teljessé ezt a kivételes ajánlatot. A helyszín különösen vonzó: Königstein egyik legkeresettebb kisvárosában található ez a ház, amely mindenöt egyesít magában, amire egy család vághat – nyugalmat és csendet, természetet, ugyanakkor rövid távolságra iskoláktól, óvodáktól, üzletektől és szabadidős tevékenységektől. Itt a gyerekek gondoskodó környezetben nonek fel, a felnőttek pedig megtalálják a tökéletes egyensúlyt a minden nap 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 m² (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 (Fahrtzeit 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/(m²*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:



VON POLL
REAL ESTATE

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

www.von-poll.com