

Königstein im Taunus – Falkenstein

# Kétlakásos ház jó lakóövezetben, kilátással a városra

VP azonosító: 24003026

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 890.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 210,22 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 607 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

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

VP azonosító: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Áttekintés

VP azonosító	24003026
Hasznos lakótér	ca. 210,22 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	9
Hálósobák	6
Fürdoszobák	3
Építés éve	1953
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	890.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 65 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	12.03.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	182.49 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1953

VP azonosító: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Az ingatlan





VP azonosító: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Az ingatlan





VP azonosító: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Az ingatlan





VP azonosító: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

VP azonosító: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)



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: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein**

## Az első benyomás

Álmodozik egy panorámás kilátásról, amely magába foglalja Frankfurt lenyugözo látképét és a történelmi Falkenstein vár romjait? Ez a különálló, kétszintes ház Königstein/Falkenstein keresett részén pontosan az lehet, amit keresett. Az 1953-ban épült, körülbelül 607 m<sup>2</sup>-es telken álló ingatlan arra vár, hogy visszanyerje eredeti pompáját. Egy átfogó felújítás nemcsak a modern színvonalat képviselné, hanem teret is teremtené személyes álmai megvalósításához. A jól megtervezett alaprajznak és a rugalmas felhasználási lehetőségeknek köszönhetően ez a ház kiváló alapot kínál a kreatív tervezési ötletekhez. A négy szinten elosztott, körülbelül 210 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel az ingatlan funkcionális elrendezéssel büszkélkedhet, amely ideális családok vagy többgenerációs együttélés számára. Összesen kilenc arányos szoba áll rendelkezésre, köztük hat hálószoba és három fürdőszoba. Itt minden lakó bőséges teret talál, miközben lehetőségük van saját, különálló lakóterébe vonulni. A Königstein/Falkenstein területben található központi elhelyezkedés tökéletesen ötvözi a kényelmes megközelíthetőséget és a természetközeli életet. További fénypont a házat körülvevő tágas kert. Akár a gyerekek játszanak, akár egy pihentető órára vágyik, akár egy barátokkal eltöltött kellemes grillezésre vágyik – rengeteg hely van itt arra, hogy a szabadidőt pontosan úgy élvezze, ahogyan szeretné. A 2020-ban telepített és gyakorlatilag új állapotban lévő modern központi fűtési rendszer kellemes meleget biztosít. A meglévő berendezések és felszerelések funkcionálisak és masszívak, mégis ideális alapot nyújtanak a modernizációhoz és a fejlesztésekhez, hogy kiaknázhassa az ingatlanban rejlő lehetőségeket. Ez a kétlakásos ház tágas életteret, kiváló elhelyezkedést és páratlan panorámát kínál. Teremtse meg új otthonát itt! Várjuk jelentkezését írásban.

VP azonosító: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Részletes felszereltség

- Beliebte Wohnlage in Königstein Falkenstein
- Fernblick bis nach Frankfurt
- Blick auf die Falkensteiner Burgruine
- Neuwertige Zentralheizung 2020
- Elektrik wurde 2018 überwiegend erneuert
- Dachboden ist ausgebaut
- Zwei Garagen sowie zwei weitere Außenstellplätze
- Eine Terrasse
- Zwei Küchen und eine weitere Küchenzeile
- Großer Gartenanteil
- Fenster sind Doppelverglast (teilweise erneuert)
- Kaminofen im Dachgeschoss

**VP azonosító: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein**

## Minden a helyszínról

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: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 182.49 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## 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)