

Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

# Tiszta régi világ bája: Egy tekintélyes villa egyedi hangulattal

VP azonosító: 25003027

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 1.560.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 201,44 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 610 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein**

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

VP azonosító: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## Áttekintés

VP azonosító	25003027
Hasznos lakótér	ca. 201,44 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1911
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló

Vételár	1.560.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 98 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	05.11.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	291.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1911

VP azonosító: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## 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: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## 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: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## Az első benyomás

Egy ritka, karakteres gyöngyszem – Stílusos, történelmi és szívvel teli, régimódi villa. Egy csendes, bájos lakóövezetben várja Önt ez a kivételes ingatlan – egy otthon, amely történelmet áraszt, miközben tökéletes modern lakhatási kényelmet kínál. Bárki, aki egyedi, lélekkel teli ingatlant keres, itt megtalálja: Ez a stílusos villa a letunt korok építészeti báját ötvözi a modern élet kényelmével – ideális azoknak a családoknak, akik értékelik az egyéniséget, a teret és a minőséget. Egy darab történelem, szeretettel megörzve. Az eredetileg 1911-ben épült impozáns házat az 1950-es években egy masszív, hagyományos építészeti toldalékkal bővítették. A körülbelül 201 m<sup>2</sup>-es lakótér négy szinten terül el – tágas, világos és átgondoltan megtervezett. Összesen hét szoba kínál bőséges teret a családi életnek, a munkához és a pihenéshez. Három tágas hálószoba és két modern fürdőszoba biztosítja a kényelmes, magas színvonalú lakhatást. A stílus találkozik a funkcionalitással. A ház kivételes jellege azonnal szembevet a belépéskor: az eredeti tokos ablakok természetes fényel árasztják el a szobákat, és a lenyugözoen magas mennyezettel együtt kiemelik a tágas hangulatot. A két szinten részben nyitott nappalit egy stílusos kandalló alakítja át az otthon szívévé – hangulatos esték és családi összejövetelek helyszíne. A nappali mellett egy elegáns könyvtár csábít olvasásra – igazi fénypont a könyv szerelmeseinek. Modern felszereltség a modern életstílushoz. A kiváló minőségű, különálló kamrával ellátott, beépített konyha minden kívánnivalót kielégít. Modern gépekkel és jól megtervezett tárolóhelyekkel felszerelve a kulináris kreativitás központjává válik. A ház muszakilag is jól felszerelt és kifogástalan állapotban van, így beköltözve otthon érezheti magát. Romantikus kert – egy zöld menedék. A teljesen parkosított terület igazi menedéket kínál: érett fákkal, gondosan gondozott virágágyásokkal és fedett területekkel ideális környezetet biztosít gyermekek és felnőttek számára egyaránt a játékhoz, a pihenéshez és a szabadban való kikapcsolódáshoz. Különös hangsúlyt kap a tágas, keleti fekvésű terasz – ideális egy napsütéses reggelihez vagy a szabadban eltöltött pihentető órákhoz. Két különálló kerti fészker bőséges helyet kínál szerszámoknak, kerékpároknak vagy hobbifelszereléseknek. Ez a vonzó ingatlan két fedett parkolóhellyel is büszkélkedhet a kocsibeállóban – kényelmes, biztonságos és az elemektől védett. A környék kiváló infrastruktúrával rendelkezik, rövid távolságra iskoláktól, óvodáktól, üzletektől és szabadidős tevékenységektől – ideális kombinációja a vidéki életnek és a városi kényelemnek. Röviden: Ez a villa nem egy átlagos otthon – ez egy otthon azoknak, akik szeretik a kivételes dolgokat. Egy ingatlan, amely történetet mesél, és egyszerűen van felszerelve a jövő legmagasabb színvonalán. Hagyja, hogy magával ragadja egy olyan hely, ahol emlékek születnek és álmok válnak valóra.

**VP azonosító: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein**

## **Részletes felszereltség**

- **Lichtdurchflutetes Atelier im Dachgeschoss – ideal als Arbeits- oder Kreativraum mit herrlichem Ausblick**
- **Repräsentativer Wohnbereich mit beeindruckender Raumhöhe, teils über zwei Ebenen und mit stilvollem Kamin**
- **Edler Bodenbelag aus Olivenholzparkett auf den Hauptwohnetagen – fachmännisch verlegt und sehr gepflegt**
- **Hochwertige Jerusalem-Stone-Fliesen in den Badezimmern – exklusiv und zeitlos**
- **Elektrisch beheizter Fußboden im luxuriös ausgestatteten Hauptbad für ein angenehmes Wohlfühlklima**
- **Durchgängig stilvolle Wandgestaltung mit Malervlies in harmonischen, modernen Farbtönen**
- **Maßgefertigte Einbauten in vielen Bereichen des Hauses sorgen für ein aufgeräumtes und elegantes Ambiente**
- **Designer-Türbeschläge im Bauhaus-Stil setzen architektonische Akzente**
- **Hochwertige Markenküche mit Geräten von Gaggenau und Miele – ergänzt durch praktische Speisekammer**
- **Integrierte LED-Beleuchtung in Küche, Bibliothek und allen Bädern für stimmungsvolles Lichtkonzept**
- **Moderne Sicherheitsausstattung: Alarmanlage mit direkter Aufschaltung auf den Wachdienst sowie Panikschalter**
- **Fenster im klassischen Stil: weiße Holzsprossen mit Isolierverglasung und passenden Klappläden**
- **Gaszentralheizung der Marke Buderus – 2000 erneuert**
- **Technisch vorbereitet für den Anschluss einer Sauna – Wellness für Zuhause**
- **Großzügiges Untergeschoss mit eigenem Zugang: umfasst Raum für Hauspersonal, Duschbad, WC, Waschküche, Lager- und Technikräume – teilweise mit elektrischer Fußbodenheizung, vollständig belüftet**

**VP azonosító: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein**

## **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: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.11.2033.

Endenergiebedarf beträgt 291.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1911.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - 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)**