

Königstein im Taunus – Königstein

# Vidéki villa kiváló helyen, páratlan kilátással a várra

VP azonosító: 25003028

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 3.345.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 434,11 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.766 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25003028 - 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: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Áttekintés

VP azonosító	25003028
Hasznos lakótér	ca. 434,11 m <sup>2</sup>
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	8
Hálósobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1971
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	3.345.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 35 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	31.07.2035
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	126.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1979



VP azonosító: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Az ingatlan





VP azonosító: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Az ingatlan





VP azonosító: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## 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)

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)



VP azonosító: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Az ingatlan



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick



VP azonosító: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Az első benyomás

Egy otthon, amely teret ad az életnek, az álmoknak és a tartós emlékeknek. Üdvözljük egy olyan villában, amely az időtlen eleganciát a modern technológiával ötvözi Königstein egyik legkeresettebb helyén. Ez az 1979-ben épült különálló ingatlan első pillantásra lenyugozó: A körülbelül 1766 m<sup>2</sup>-es parkosított telken elterülő, körülbelül 434 m<sup>2</sup>-es lakótér a legjavát kínálja – panorámás kilátással a Königstein-kastélyra és olyan hangulattal, amely minden napot különlegessé tesz. A jelenlét találkozik a kényelemmel. A nagyvonalú, átgondoltan megtervezett elrendezés sokféle felhasználási módot kínál: Összesen nyolc szoba, köztük öt kényelmes hálószoba és három stílusos fürdőszoba, bőséges helyet biztosít a családnak, a vendégek vagy egy dolgozószoba számára. A nyitott, világos alaprajz hívogató légkört teremt, míg a kiváló minőségű beépített szekrények és a hangulatos mennyezeti lámpák struktúrát és karaktert kölcsönöznek a szobáknak. Az otthon kulináris szíve. A modern, beépített konyha a csúcskategóriás márkás gépekkel nemcsak funkcionális, hanem a család és a barátok találkozóhelye is – tökéletes egy nyugodt reggelihez vagy egy kellemes estéhez. Lélegzetelállító kilátás és mediterrán hangulat. A ház szinte minden részéről a Königstein kastélyra csodálhat rá – egy olyan panorámára, amelybe soha nem fog beleunni. A mediterrán stílusú redonyok kellemes beltéri klímát biztosítanak, és kiemelik a ház bájos külsejét. Lenyugozó technológia. A jól karbantartott szerkezet mellett a villa jövőbiztos technológiával is büszkélkedhet: \*20 kWh-s fotovoltaikus rendszer – a fenntartható, költségtakarékos energiaellátásért \*Központi és padlófűtés az egész éves kényelmes lakókörnyezetért \*Felügyelt riasztórendszer a maximális biztonságért \*11 kW-os fali töltődoboz elektromos járművekhez közvetlenül a bejáratnál \*Dupla garázs és több kültéri parkolóhely \*Szabadidő és pihenés otthon. A nagy kültéri medence frissítő úszásra vagy napsütéses órákra csábít. Könnyen újra aktiválható. A két külön bejáratnak köszönhetően a ház rugalmas felhasználási lehetőségeket kínál – például egy önálló apartmannal vendégek vagy családtagok számára. A befejezetlen tetőtér további, körülbelül 150–200 m<sup>2</sup>-es fejlesztési potenciált kínál – ideális további lakó- vagy munkaterület kialakításához. Tökéletes helyszín: Mindössze néhány perc sétára található a városközponttól, annak üzleteivel, éttermeivel, iskoláival és szabadidős tevékenységeivel. Ugyanakkor élvezheti egy elkelő lakóövezet nyugalma – a városi kényelem és a privát menedék ritka kombinációját. Életre szóló lehetőség: Ez a villa több mint egy ház – az életminőség, a tér és az egyéniség megtestesítője. Akár tekintélyes családi otthonról, akár luxusüdülőről van szó, itt tartós értékbe fektet be. Örömmel meghívjuk Önt személyes megtekintésre – tapasztalja meg személyesen ennek a háznak az érzését, és hagyja magát elvarázsolni egyedi varázsától.

VP azonosító: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Részletes felszereltség

- Repräsentative, großzügige Raumaufteilung
  - Hochwertige Einbauschränke
  - Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten
  - Alarmanlage mit Aufschaltung
  - Doppelgarage, sowie bis zu vier weitere Außenstellplätze
  - Zeitlose Eleganz - hochwertige Materialien
  - Photovoltaik Anlage (Alle Himmelsrichtungen) mit 20 kWh Batteriespeicher
  - 11 kW Wallbox-Anschluss für Ihr Elektrofahrzeug
  - Außenpool
  - Integrierte Deckenleuchten
  - Unverbaubarer Blick auf die Königsteiner Burg
  - Mediterrane Klappläden an den Fenstern
  - Fußläufig in die Innenstadt
  - Zwei Zugänge zum Haus
  - Autarker Einliegerbereich / Einliegerwohnung wäre möglich
  - Das Dachgeschoss kann man noch ausbauen und so ca. weitere 150 bis 200qm Wohnfläche generieren
- Modernisierungsmaßnahmen:
- Elektrik- und Wasserleitung aus 2010
  - Küche aus 2016
  - Bäder aus 2021
  - PV-Anlage aus 2024

**VP azonosító: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein**

## 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: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 126.50 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25003028 - 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)