

Königstein im Taunus – Königstein

Vidéki villa kiváló helyen, páratlan kilátással a várra

VP azonosító: 25003028

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



VÉTELÁR: 3.345.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 434,11 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.766 m²

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

Áttekintés

VP azonosító	25003028	Vételár	3.345.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 434,11 m ²	Ház	Villa
Teto formája	Csonka kontytfö	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	8	Modernizálás / felújítás	2024
Hálószobák	5	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1971	Hasznos terület	ca. 35 m ²
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	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	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Elektromosság	Teljes energiaigény	126.50 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	31.07.2035	Energiahatékonysági besorolás /	D
Energiaforrás	Elektromosság	Energetikai tanúsítvány	
		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

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: 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 elso benyomás

Egy otthon, amely teret ad az életnek, az álmoknak és a tartós emlékeknek. Üdvözöljük egy olyan villában, amely az idotlen eleganciát a modern technológiával ötvözi Königstein egyik legkeresettebb helyén. Ez az 1979-ben épült különálló ingatlan elso pillantásra lenyugözo: A körülbelül 1766 m²-es parkosított telken elterülo, körülbelül 434 m²-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 fürdoszoba, boséges helyet biztosít a család, a vendégek vagy egy dolgozószoba számára. A nyitott, világos alaprajz hívogató lékgört teremt, míg a kiváló minőségi beépített szekrények és a hangulatos mennyezeti lámpák struktúrát és karaktert kölcsönöznek a szobáknak. Az otthon kulináris szíve. A modern, beépített konyha a csúcskategóriás márka gépekkel nemcsak funkcionális, hanem a család és a barátok találkozóhelye is – tökéletes egy nyugodt reggelihez vagy egy kellemes estékhöz. 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 redonyök kellemes beltéri klímát biztosítanak, és kiemelik a ház bájos külsejét. Lenyugözo technológia. A jól karbantartott szerkezet mellett a villa jövöbiztos technológiával is büszkélkedhet: *20 kWh-s fotovoltaikus rendszer – a fenntartható, költségtakarékos energiaellátásért *Központi és padlófutés az egész éves kényelmes lakókörnyezetért *Felügyelt riasztórendszer a maximális biztonságért *11 kW-os fali töltődoboz elektromos jármuvekhez közvetlenül a bejáratí ajtó előtt *Dupla garázs és több kültéri parkolóhely *Szabadido 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 tetőter további, körülbelül 150–200 m²-es fejlesztési potenciált kínál – ideális további lakó- vagy munkaterület kialakításához. Tökéletes helyszín: Mindössze néhány perc sétára található a városközponttól, annak üzleteivel, éttermeivel, iskoláival és szabadidos tevékenységeivel. Ugyanakkor elvezetheti egy elokelo lakóövezet nyugalmát – 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 megtestesítoje. 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 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: 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 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: 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com