

Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

# Sonnendurchflutetes Haus mit eingewachsenem Grundstück in bester Lage

VP azonosító: 26003020



VÉTELÁR: 1.295.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 200,46 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 682 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26003020 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein**

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

VP azonosító: 26003020 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## Áttekintés

VP azonosító	26003020
Hasznos lakótér	ca. 200,46 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1978
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	1.295.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	1998
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 100 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26003020 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	146.29 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	05.05.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1978

VP azonosító: 26003020 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 26003020 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 26003020 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 26003020 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 26003020 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 26003020 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 26003020 - 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: 26003020 - 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

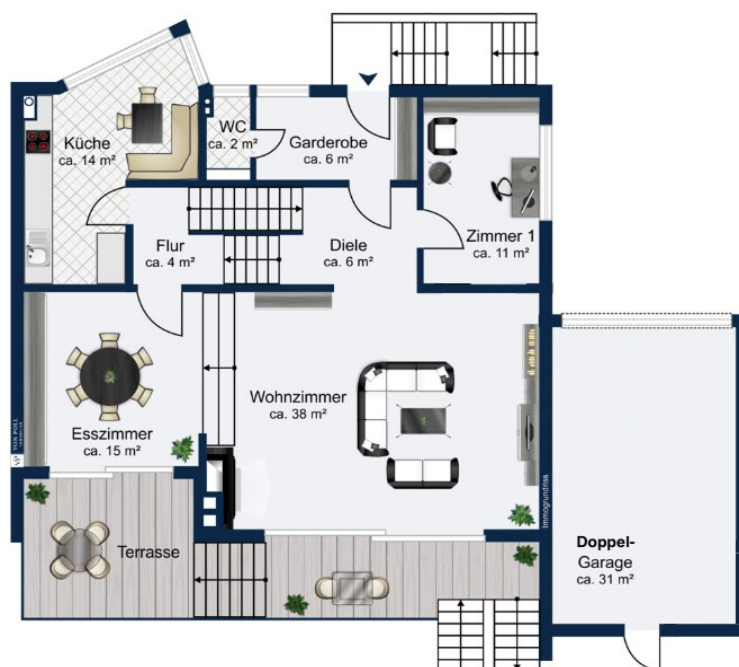


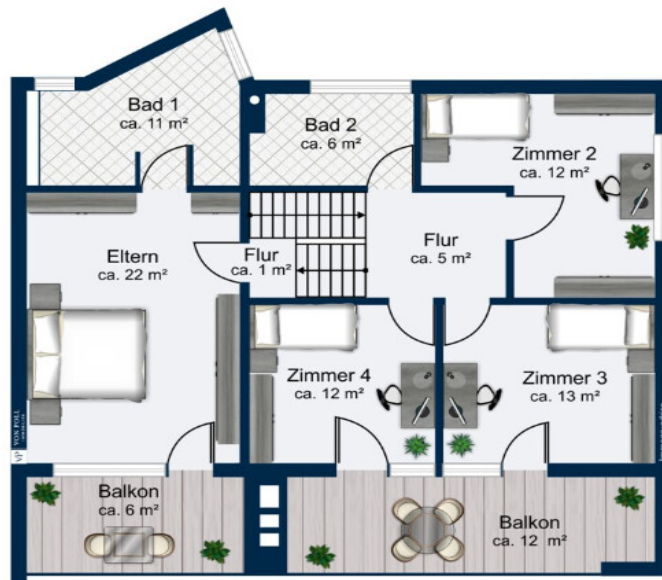
Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

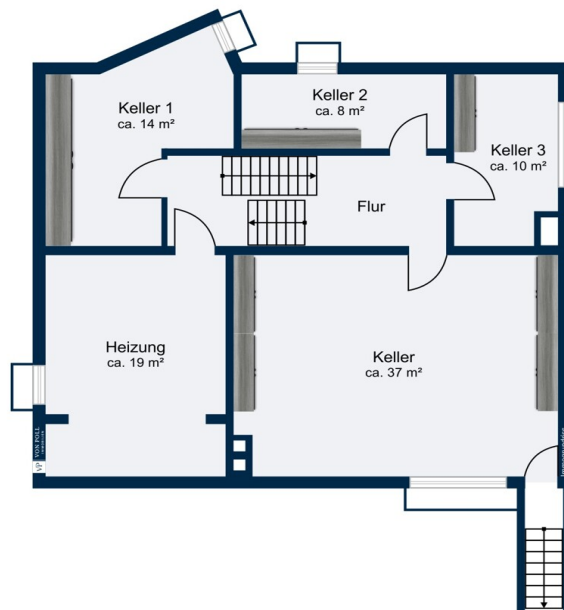
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 26003020 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26003020 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein**

## **Az also benyomás**

In einer sehr begehrten Mikrolage von Königstein-Falkenstein präsentiert sich dieses freistehende Einfamilienhaus als echtes Zuhause für Menschen, die Ruhe, Privatsphäre und ein familienfreundliches Wohnumfeld zu schätzen wissen. Das attraktiv angelegte Grundstück in ruhiger, dritter Reihe schafft bereits beim Ankommen ein angenehm diskretes Wohngefühl – geschützt, zurückgezogen und dennoch hervorragend angebunden.

Das Haus überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung, viel Tageslicht und eine besondere Wohnatmosphäre. Große Fensterflächen, ein weitläufiger Wohn- und Essbereich sowie der Kamin verleihen dem Erdgeschoss einen einladenden Mittelpunkt für Familie, Gäste und gemeinsame Abende. Von hier aus öffnet sich der Blick auf die ca. 42 m<sup>2</sup> große Terrasse und in den uneinsehbaren, eingezäunten Garten – ein wunderbarer Ort zum Entspannen, Spielen und Genießen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup>, fünf möglichen Schlafzimmern und einem zeitgemäßen Grundriss bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien mit Platzbedarf. Besonders angenehm ist die klare Aufteilung: Im Obergeschoss befinden sich drei schöne Kinderzimmer mit eigenem Kinderbad, während der Elternbereich mit Masterbad einen privaten Rückzugsort schafft. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein teilweise wohnlich ausgebautes Untergeschoss das zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Auch die Ausstattung unterstreicht den wertigen Charakter des Hauses: hochwertige Parkettböden, Solnhofener Natursteinplatten, eine Einbauküche mit Elektrogeräten, diverse Einbauschränke sowie ein großzügiger Eingangsbereich sorgen für Komfort und Alltagstauglichkeit. Ein modernes Bad mit extragroßen Feinsteinfliesen und bodentiefer Dusche und Badewanne sowie eine moderne Buderus-Gasheizung aus ca. 2000 runden das Angebot zusätzlich ab.

Ein weiteres Highlight ist die hervorragende Parksituation mit großer Doppelgarage und zwei zusätzlichen Außenstellplätzen direkt am Haus. Gleichzeitig befindet sich die Natur praktisch vor der Tür: Wald- und Wanderwege in Richtung Feldberg sind fußläufig erreichbar und machen die Lage besonders attraktiv für alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf die Vorzüge Königsteins verzichten zu müssen. Außerdem haben Sie von einigen Zimmern sogar einen Frankfurter Skylineblick.

Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort mit Charakter, Ruhe und Entwicklungspotenzial. Ein ideales Zuhause für Familien, die großzügiges Wohnen, eine

exklusive Lage und ein geschütztes Umfeld miteinander verbinden möchten.

**VP azonosító: 26003020 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein**

## **Részletes felszereltség**

- Eine der exklusivsten Mikrolagen in Königstein / Falkenstein
- Attraktiv angelegtes Grundstück in 3. Reihe
  
- Fußläufig ist der Wald und Wanderweg zum Feldberg zu erreichen
- Der Garten ist eingezäunt, uneinsehbar und absolut diskret
- Massive Bauweise
- Großzügige Raumaufteilung, viel Platz mit 5 möglichen Schlafzimmern
- Zeitgemäßer Grundriss (Ideal für die Familie mit +2 Kindern)
- Große Doppelgarage
- 2 Außenstellplätze am Haus
- Holzfenster, zweifach verglast
- Einbauküche mit Einbauschränken und Elektrogeräten (u.a. von Miele)
- Hochwertige Parkettböden
- Solenhofer Platten im Haus
- Kamin
- Geräumiges Wohn-und Esszimmer mit bodentiefen Fenstern
- Großzügige Außenterrasse mit ca. 42qm und mit Blick in den Garten
- Obergeschoss mit 3 schönen Kinderzimmern und eigenem Kinderbad
- Elternbereich mit Einbauschränken im Schlafzimmer und Masterbad mit bodentiefer Dusche, 2 Waschtischen und Badewanne
- Masterbad mit extragroßen Feinsteinfliesen und bodentiefen Dusche von ca. 2007
- Der Eingangsbereich vom Haus verfügt über eine große Diele
- Gäste-WC vorhanden
- Viele bodentiefe Fenster und Türen im Haus sorgen für jede Menge Helligkeit
- Diverse Einbauschränke
- Gasheizung aus ca. 2000

**VP azonosító: 26003020 - 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: 26003020 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein**

## **További információ / adatok**

**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: 26003020 - 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)**