

Königstein - Falkenstein

Egy hely, ami megérinti a lelket – vidéki villája paradicsomi kerttel, kiváló helyen!

VP azonosító: 25003014



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.850.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 186,45 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.181 m²

VP azonosító: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

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

VP azonosító: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

Áttekintés

VP azonosító	25003014
Hasznos lakótér	ca. 186,45 m ²
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1951
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely, 3 x Garázs

Vételár	1.850.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	1984
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 68 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	17.01.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	193.14 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1951

VP azonosító: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25003014 - 61462 Königstein - 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

VP azonosító: 25003014 - 61462 Königstein - 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



VON POLL
IMMOBILIEN

ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

www.von-poll.com

VP azonosító: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

Az első benyomás

Ez a stílusos vidéki villa Königstein-Falkenstein egyik legelkelőbb kisvárosában található, és a klasszikus vidéki ház építészeti bőséges térrel és magas szintű lakhatási kényelemmel ötvözi. Az ingatlan 1951-ben épült szilárd építési módszerekkel, és 1984-ben átfogó felújításon esett át, beleértve az elektromos rendszert, a vízvezeték és egyéb kulcsfontosságú elemek megújítását. Egy napos, nyugati fekvésű, körülbelül 1181 m²-es telken található az ingatlan, amely körülbelül 186 m² lakóteret kínál három szinten: a földszinten, az első emeleten és egy kész padláson. A házhoz pince is tartozik. A kézzel égetett cserepekkel fedett kontyolt tete, valamint a tetoablakok és a zsalugáterek tipikus vidéki báját kölcsönözik a háznak. A földszinten a villa jól megtervezett és nyitott alaprajzzal nyugodt le. A hívogató bejáratot egy elszoba, egy gardrób és egy vendég-WC alkotja. A ház szíve a világos, nyitott területek nappali és étkező, amelyet nagy ablakok és egy hívogató kandalló jellemez. Innen közvetlenül elérhető a tágas terasz és a gyönyörűen parkosított kert. A mellette lévő beépített konyha a nappaliba nyitható, így modern éttermet teremtve. Az emeleten három arányos hálószoba található, melyek közül kettő fedett erkélyre nyílik kijárat, ahonnan csodálatos kilátás nyílik a történelmi Falkenstein-kastélyra. A kádás és zuhanyzós fürdőszoba teszi teljessé ezt a területet, és biztosítja a kényelmes életteret. Az átalakított tetőtér körülbelül 40 m² lakóterülettel bővül, és számos lehetőséget kínál. Saját fürdőszobával, praktikus beépített szekrényekkel és meglévő csatlakozásokkal rendelkezik egy konyhasarok kialakításához – ideális nagymamalakásnak, tinédzserszobának vagy hobbiszobának. Az alagsorban két tágas tárolóhelyiség, mosókonyha, külön vasalóhelyiség és a kazánház található. Az épületgépészet a legmodernebb: A villát Viessmann gáz központi fűtési rendszer (kb. 15 éves) fűti. A nappaliban radiátorok biztosítják a kellemes meleget, míg a fürdőszobákban elektromos padlófűtés található. A jól karbantartott terület nemcsak bőséges helyet kínál a pihenésre, hanem kiváló infrastruktúrát is a járművek számára: tágas dupla garázs közvetlen kertkapcsolattal, különálló garázs és számos kültéri parkolóhely áll rendelkezésre. A klasszikus építkezés, a jól megtervezett alaprajz és a magas minőségű funkciók sikeres kombinációja kivételes ingatlanná teszi ezt a villát, nagy potenciállal. Bővítési intézkedések, például bővítések vagy átalakítások lehetségesek, és teret engednek az egyedi tervezésnek. Összefoglalva: Ez a jellegzetes villa Falkensteinben, kiváló helyen, a báj, a tartalom és a fejlesztési lehetőségek ritka kombinációját kínálja – ideális igényes családok vagy individualisták számára, akik a minőségre törekszenek. Örömmel mutatjuk be Önnek ezt a kivételes ingatlant egy személyes megtekintés során.

VP azonosító: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

Részletes felszereltség

- Exklusiv Mikrolage in Königstein / Falkenstein
- Attraktiv angelegtes, sonniges Grundstück
- Haus ist in Richtung Westen ausgerichtet
- Massive Bauweise
- Solide Raumaufteilung
- Zeitgemäßer Grundriss
- Großzügige Doppelgarage mit Zugang in den Garten sowie eine weitere Garage
- Angenehme Raumhöhe in den Wohnbereichen
- Die großen Fensterfronten sorgen für viel Helligkeit
- Klappläden
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- Gemütlicher Außenbereich mit schöner Terrasse
- Einbauküche (könnte man zum Wohnbereich öffnen)
- Geselliger Kaminbereich samt offenem Kamin
- Dachgeschoss mit tollem Fernblick, wurde wohnlich ausgebaut sowie gedämmt
- Drei Schlafzimmer im Obergeschoss mit Blick auf die Falkensteiner Burg und ausgestattet mit maßangefertigten Einbauschränken
- Potenzial (Anbau, Neubau oder Umbau möglich)

VP azonosító: 25003014 - 61462 Königstein - 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: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 193.14 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25003014 - 61462 Königstein - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com