

Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

# Boséges élettér – modern ház, ahol az egész család megtalálja a számára megfelelőt

VP azonosító: 25003024

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 1.375.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 282,55 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 486 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25003024 - 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: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## Áttekintés

VP azonosító	25003024	Vételár	1.375.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 282,55 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Szobák	6	Modernizálás / felújítás	2020
Hálósobák	4	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Fürdoszobák	3	Hasznos terület	ca. 50 m <sup>2</sup>
Építés éve	1977	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	82.72 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	03.08.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1977

VP azonosító: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 06174 - 25 57 0

VP azonosító: 25003024 - 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: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein**

## Az első benyomás

Tágas élet – Családi ház különálló apartmannel, Königstein-Falkenstein kiváló helyén. Ez a családi ház a magas szintu lakhatást ötvözi a jól megtervezett építészettel, a modern kivitelezéssel és a természet nyugalmával. Königstein egyik legkeresettebb negyedében – az idilli Falkensteinben – található az ingatlan, amely szinte teljes magánéletet kínál egy gyönyörűen parkosított, körülbelül 486 m<sup>2</sup>-es telken. Hely az egész családnak – három szinten, számos lehetőséggel. A házat 1977 körül építették szilárd építési módszerekkel, és 2019-ben bővítették egy kiváló minőségű felső emelettel. A lenyűgöző, körülbelül 282 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel, amely három szinten terül el, az ingatlan tágas pihenőhelyeket kínál az élet minden szakaszában – a mindennapi családi étellel a többgenerációs életig. A légkondicionált földszinten egy nyitott teru nappali és étkező található, amelyet a padlótól a mennyezetig érő ablakokon keresztül természetes fénnel áraszt el. A modern, beépített konyha a központi konyhaszigettel kellemes estékre csábít, míg a fatüzelésű kályha hangulatos hangulatot teremt. A szomszédos teraszok napos kültéri tereket kínálnak kiváló kikapcsolódási lehetőségekkel. A felső szinten található privát hálószoba világosan elkülönül a gyerekszobától, és egy gardróboszával, hálószobával, valamint egy stílusos, dupla mosdóval, zuhanyzóval, fürdőkáddal, bidével és hangulatvilágítással felszerelt fürdőszobával rendelkezik. A szinte új felső emelet, padlófűtéssel és légkondicionálóval a hálószobákban, kivételes lakhatási kényelmet kínál. További elony: a használható tetőtér látványos panorámás kilátással. Sokoldalú ház – akár több generációs megoldásként is elképzelhető. A kertszint nemcsak bőséges tárolóhelyet kínál, hanem a különálló, kertkapcsolatos nappalival, hálószobával, fürdőszobával és konyhai csatlakozásokkal rendelkező szobával ideálisan önálló lakásként is használható – tökéletes vendégek, au pairek vagy bérbeadás céljából. 2008-ban az egész házat kiásták és vízálló vízelvezető rendszerrel szerelték fel. Egy nagy, fali dobozzal ellátott garázs, egy további kültéri parkolóhely és modern otthonteknika,

beleértve a fotovoltaikus rendszert is, teszi teljessé a kínálatot. Összefoglalva: Egy sokoldalú ház egy keresett helyen, amely családok és igényes párok számára egyaránt vonzó – rengeteg térrel, átgondolt elrendezéssel, magas minőségű tulajdonságokkal és rugalmas felhasználási lehetőséggel. Erdők, természet és kikapcsolódási lehetőségek közvetlenül a küszöbön állnak – ugyanakkor ideális összeköttetésben áll a Rajna-Majna régióval is.

**VP azonosító: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein**

## Részletes felszereltség

- Solide Mikrolage in Königstein / Falkenstein
- Attraktiv angelegtes Grundstück – fast uneinsehbar
  
- Fußläufige Erreichbarkeit zum Wald und diversen Freizeitaktivitäten
- Massive Bauweise EG / UG
- Großzügige Raumaufteilung, viel Platz
- Außenstellplatz am Haus
- Garage mit Zugang zum Garten
- Holzfenster und Kunststofffenster mit Rollläden
- Gemütliche Außenbereiche / Terrassen
- Offene Einbauküche mit Kochinsel
- Großzügiger Wohn- und Essbereich, geöffnet und lichtdurchflutet
- Hochwertige Böden
- Kaminofen im Wohnbereich
- Obergeschoss mit einem Kinderzimmer und Kinderbad
- Elternbereich separiert mit Ankleide, Schlafzimmer und Masterbad (mit Dusche, großer Badewanne, Doppelwaschtisch, WC, Bidet und abgehängten Decken mit integriertem Ambientelicht)
- Obergeschoss ist neuwertig und im tadellosen Zustand
- Fußbodenheizung im Obergeschoss
- PV-Anlage auf dem Dach
- Klimaanlage in den Schlafzimmern im OG, sowie im EG
- 2008 wurde das Haus komplett ausgegraben und mit einer Drainage versehen
- Untergeschoss könnte man separieren und als Einliegerwohnung nutzen (Beispielsweise Fremdvermietung, Au-Pair oder Gästebereich)
- Untergeschoss verfügt über großes Wohnzimmer mit Zugang in den Garten, Schlafzimmer, einem Badezimmer und einem Raum mit Anschlüssen für die Küche

- Viele Bodentiefe Fenster sorgen im Haus für tolle Lichtverhältnisse
- Dachboden ist gut nutzbar und könnte bei Bedarf noch ausgebaut werden
- Vom Dachboden hat man einen fabelhaften Fernblick
- Geschossdecke und Außenfassade DG sind gedämmt

**VP azonosító: 25003024 - 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: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 82.72 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25003024 - 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)