

**Königstein - KÖNIGSTEIN**

# Kiváló helyen lakhat – egy tágas vállalkozói villában egy lenyugózo, parkosított területen

**VP azonosító: 25003035**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**VÉTELÁR: 3.245.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 356,33 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.868 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN**

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

VP azonosító: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

## Áttekintés

VP azonosító	25003035	Vételár	3.245.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 356,33 m <sup>2</sup>	Ház	Villa
Teto formája	Csonka kontyteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	7		
Hálósobák	5		
Fürdoszobák	4		
Építés éve	1989	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs	Hasznos terület	ca. 230 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

**VP azonosító: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	113.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	19.07.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1989

VP azonosító: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

## 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: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

## 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: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN**

## Az első benyomás

Egy tekintélyes otthon, amely klasszikus hangulatot ötvöz a modern funkcionalitással – ez a különálló villa Königstein központi, mégis csendes helyén, körülbelül 356 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, sokoldalúan használható terekkel és a legmagasabb szintű kényelemmel. Az ingatlan egy körülbelül 1868 m<sup>2</sup>-es nagyméretű telken fekszik, és makulátlan állapotban van. Az 1989-ben épült ház időtlenül elegáns építészetével és belsőépítészetével nyugodt le. Kiváló minőségű anyagok, kiváló kivitelezés és gondosan összehangolt részletek jellemzik az egész házat. Még a stílusos lépcsővel ellátott, magával ragadó bejárat is tágasságérzetet és kivételes minőséget áraszt. Az alaprajz egy világos nappaliba és étkezőbe bontakozik ki, ahol a padlótól a mennyezetig érő ablakok barátságos és hívogató légkört teremtenek. A nagyméretű franciaajtók erre a központi részre nyílnak, biztosítva a harmonikus átmenetet. A magas mennyezet, a díszes stukkó a földszinten, a nyitott kandalló és a kiváló minőségű parketta hozzájárul a belső tér exkluzivitásához. Az egyedi tervezésű, beépített konyha nagy konyhaszigettel, modern gépekkel és egy további étkezőasztal számára elegendő helyet rendelkezik – a tökéletes családi összejövetel helyszíné. A tágas étkezőben fogadhatjuk vendégeit. Különálló háztartási és technikai helyiségek biztosítják a kényelmes és praktikus mindennapi használatot, optimális tárolási és rendszerezési lehetőségeket kínálva. Az ingatlan hét szobát foglal magában, köztük öt hálószobát, amelyek rugalmasan átalakíthatók privát pihenőhelyként vagy egyéb célokra. Négy felújított és modern, természetes fényel megvilágított fürdőszoba – némelyik saját fürdőszobával – magas színvonalon berendezett és egyéni privát szférát biztosít. Az egyedi gyártású beépített szekrények tárolási lehetőséget biztosítanak, és rendezett, szervezett légkört teremtenek. A kínálatot egy szaunával, zuhanyzóval és WC-vel felszerelt privát wellness-részleg teszi teljessé. A különálló kerti ház szauna lehetőséggel tökéletes helyszínt biztosít a pihentető órák eltöltéséhez a saját kertben. A körülbelül 40 m<sup>2</sup>-es napozóterasz csábít a kikapcsolódásra és a

társasági életre, csodálatos kilátással a parkosított kertre, ideális déli fekvésével. Az átfogó biztonsági koncepció megfelel a legmagasabb szabványoknak: a riasztórendszer és a betörésbiztos, golyóálló fa ablakok a klasszikus bájít ötvözik a legmodernebb technológiával. Az előre felszerelt függönyrudak, a kiváló minőségű szerelvények és szerelvények, valamint az átgondolt részletek hangsúlyozzák a harmonikus összhatást. A 2014-ben felújított központi futési rendszer egész évben kényelmes lakhatást biztosít. Egy tágas, dupla garázs teszi teljessé az ajánlatot, közvetlen bejárattal a házba. Ez az ingatlan ötvözi a magas minőséget, a kifinomult építészetet és a Königsteinben eltöltött időt igazán különlegessé tevé elhelyezkedést. Meghívjuk Önt egy megtekintési időpont egyeztetésére – fedezze fel ennek a kivételes otthonnak a lehetőségeit.

**VP azonosító: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN**

## Részletes felszereltség

- Zeitlose Eleganz in Architektur und Innenausstattung
- Hochwertige Materialien und erlesene Verarbeitung in allen Räumen
- Bodentiefe Fensterelemente für lichtdurchflutete Wohnräume
- Schusssichere Holzsprossenfenster mit klassischem Charme und modernster Sicherheit
- Rollläden
- Umfassendes Sicherheitskonzept mit Alarmanlage und einbruchhemmender Ausstattung
- Edler Parkettboden in Wohn- und Schlafbereichen
- Großzügige Flügeltür als stilvoller Übergang zum Wohnbereich
- Offener Kamin für eine warme, einladende Atmosphäre
- Design-Einbauküche aus 2008 mit Halbinsel, hochwertigen Geräten und Platz für einen zusätzlichen Esstisch
- Hohe Decken für ein großzügiges Raumgefühl
- Kunstvoller Deckenstuck im Erdgeschoss, der klassische Eleganz verleiht
- Vorbereitete Gardinenvorrichtungen an allen Fenstern im Erdgeschoss
- Großzügige Sonnenterrasse (ca. 40 m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang zum Garten
- Wunderschön angelegter, parkähnlicher Garten mit idealer Süd-Ausrichtung
- Gartenhaus mit Saunaoption – perfekt für Entspannung im eigenen Grün
- Vier moderne Tageslichtbäder, teils en suite, mit exklusiver Ausstattung aus 2015
- Maßgefertigte Einbauschränke mit viel Stauraum
- Privater Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und WC
- Separate Hauswirtschafts- und Technikräume für optimale Organisation
- Großzügige Doppelgarage mit direktem Hauszugang
- Repräsentativer Eingangsbereich mit stilvoller Treppenanlage
- Wohnen in einer der besten Lagen Königsteins – zentral, ruhig und exklusiv

**VP azonosító: 25003035 - 61462 Königstein - 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 (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: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.7.2033.

Endenergiebedarf beträgt 113.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

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: 25003035 - 61462 Königstein - 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)