

Königstein im Taunus – Königstein

# Ampia casa indipendente con monolocale in posizione privilegiata e con buona classificazione energetica!

**Codice oggetto: 25003032**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.198.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 220 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 442 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25003032
Superficie netta	ca. 220 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1984
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.198.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 30 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	56.08 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	07.10.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1984

Codice oggetto: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La proprietà

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)

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

Codice oggetto: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La proprietà



### ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

Codice oggetto: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Una prima impressione

Una casa piena di comfort: una casa familiare con appartamento separato a Königstein. Benvenuti in una casa che non è solo quattro mura: è un luogo dove si creano ricordi, i bambini giocano in giardino, le serate estive si trascorrono in terrazza e la famiglia trova una vera casa. Questa solida casa indipendente, risalente al 1984, offre circa 220 metri quadrati di superficie abitabile, combinando spaziosità, costruzione di alta qualità e un'atmosfera che trasmette immediatamente un senso di sicurezza. La disposizione aperta è immediatamente evidente entrando. L'ampio soggiorno e sala da pranzo vi accoglie con pavimenti in parquet chiari e caldi e accesso diretto all'idilliaco giardino. Qui, ogni giorno sembra una vacanza: un luogo dove festeggiare, dove i bambini possono giocare e dove i genitori possono rilassarsi. Il giardino curato con cura conferisce alla proprietà un fascino quasi fiabesco, mentre due terrazze, dotate di tende da sole elettriche, invitano a soffermarsi. Che si tratti del primo caffè al mattino o di un bicchiere di vino la sera, qui potrete godervi il sole, la luce e la natura. La cucina è dotata di elettrodomestici Miele di alta qualità e diventa un luogo di ritrovo per tutta la famiglia. Cucinare, chiacchierare, ridere: tutto ciò che rende la vita quotidiana degna di essere vissuta trova qui il suo posto. Anche le camere da letto sono spaziose e offrono tranquilli rifugi. Un bagno con finestra e sanitari di buon gusto completa il quadro armonioso. L'integrità strutturale della casa è evidente in molti dettagli ben studiati: finestre in legno con doppi vetri, isolamento del tetto rinnovato nel 2012, un moderno quadro elettrico e un nuovissimo impianto di riscaldamento a partire dal 2025 garantiscono un inizio senza pensieri per il vostro futuro qui. Un vero punto di forza è l'appartamento indipendente di circa 60 metri quadrati. Offre spazio per molte possibilità: per i figli adulti che amano la loro indipendenza, per i nonni che cercano la vicinanza alla famiglia o come unità in affitto che attualmente contribuisce alle spese condominiali (affitto base 1.030 € più utenze). Anche questa casa vanta una terrazza privata con vista sul verde: un rifugio che trasmette un senso di sicurezza. Due posti auto esterni, pavimenti in parquet e piastrelle ben curati e una planimetria senza tempo completano questa eccezionale offerta. La posizione è particolarmente attraente: situata in una delle micro-zone più ambite di Königstein, questa casa combina tutto ciò che le famiglie possono desiderare: pace e tranquillità, natura e, allo stesso tempo, brevi distanze da scuole, asili, negozi e attività per il tempo libero. Qui, i bambini crescono in un ambiente stimolante e gli adulti trovano il perfetto equilibrio tra vita quotidiana e relax. Questa casa è una casa con un cuore, un luogo in cui si sente subito: è qui che voglio stare. Con i suoi spazi ampi, il bellissimo giardino, le caratteristiche di efficienza energetica e l'appartamento indipendente versatile, è una rarità a Königstein. Una casa per oggi e per molti, molti anni a venire.

Codice oggetto: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Dettagli dei servizi

- 2-fach verglaste Holzfenster
- Parkett- und Fliesenböden
- Dachisolierung ca. 2012
- Neuer Elektrokasten
- Schön angelegtes Grundstück mit traumhafter Bepflanzung
- Zwei Außenterrassen mit Markisen (elektrisch am Haupthaus & manuell bei der Einliegerwohnung)
- Einliegerwohnung ca. 60 m<sup>2</sup> (Kaltmiete 1.030€ zzgl. Nebenkosten)
- Zwei Außenstellplätze
- Einbauküche mit Miele-Geräten
- Badezimmer mit Fenster und guter Ausstattung
- Geräumige Schlafzimmer
- Zeitloser Grundriss
- Großzügiges Wohn-/Esszimmer mit direktem Zugang zum Garten
- Außenterrase mit elektrischer Markise
- Gartenhäuschen
- Parkettböden
- Neue Heizungsanlage aus 2025 (mit 2 Jahren Garantie und Gewährleistung)
- TOP-Mikrolage in familienbeliebter Stadtteil von Königstein
- Baugenehmigung für eine Einzelgarage liegt vor

**Codice oggetto: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 56.08 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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:**



VON POLL  
REAL ESTATE

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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