

Königstein im Taunus - Falkenstein

Casa bifamiliare in buona zona residenziale con vista sullo skyline

Codice oggetto: 24003026

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 890.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 210,22 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 607 m²

Codice oggetto: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

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

Codice oggetto: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

A colpo d'occhio

| | |
|---------------------|-----------------------------------|
| Codice oggetto | 24003026 |
| Superficie netta | ca. 210,22 m ² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 9 |
| Camere da letto | 6 |
| Bagni | 3 |
| Anno di costruzione | 1953 |
| Garage/Posto auto | 2 x superficie libera, 2 x Garage |

| | |
|------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto | 890.000 EUR |
| Casa | Casa bifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 65 m ² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

Codice oggetto: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

Dati energetici

| | | | |
|---|----------------------|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato | Certificazione energetica | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento | Gas | Consumo energetico | 182.49 kWh/m²a |
| Certificazione energetica valido fino a | 12.03.2034 | Classe di efficienza energetica | F |
| Fonte di alimentazione | Gas | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1953 |

Codice oggetto: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

La proprietà



Codice oggetto: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

La proprietà



Codice oggetto: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

La proprietà



Codice oggetto: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

La proprietà



Codice oggetto: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

La proprietà



Codice oggetto: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

La proprietà



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

Codice oggetto: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

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

VP VON POLL
IMMOBILIEN

ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

www.von-poll.com

Codice oggetto: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

Una prima impressione

Sognate una vista panoramica che abbraccia sia l'imponente skyline di Francoforte che le storiche rovine del Castello di Falkenstein? Questa casa bifamiliare indipendente in una posizione ambita a Königstein/Falkenstein potrebbe essere esattamente ciò che state cercando. Costruita nel 1953 su un terreno di circa 607 m², la proprietà attende di essere riportata al suo antico splendore. Una ristrutturazione completa non solo la porterebbe agli standard moderni, ma creerebbe anche lo spazio per realizzare i vostri sogni abitativi personali. Grazie alla sua planimetria ben progettata e alle opzioni di utilizzo flessibili, questa casa offre un'eccellente base per idee di design creative. Con una superficie abitabile di circa 210 m² distribuita su quattro livelli, la proprietà vanta una disposizione funzionale, ideale per famiglie o per la vita multigenerazionale. Sono disponibili in totale nove locali ben proporzionati, tra cui sei camere da letto e tre bagni. Qui, tutti i residenti troveranno ampio spazio e avranno anche la possibilità di ritirarsi nella propria zona giorno separata. La posizione centrale nel quartiere di Königstein/Falkenstein offre un perfetto connubio tra comodità di accesso e vita a contatto con la natura. Un altro punto forte è l'ampio giardino che circonda la casa. Che sia per far giocare i bambini, per trascorrere momenti di relax o per organizzare grigliate con gli amici, qui troverete tutto lo spazio necessario per godervi il tempo libero esattamente come desiderate. Un moderno impianto di riscaldamento centralizzato, installato nel 2020 e praticamente nuovo, garantisce un calore confortevole. Gli impianti esistenti sono funzionali e solidi, ma offrono una base ideale per ammodernamenti e miglioramenti che sfruttino appieno il potenziale di questa proprietà. Questa casa bifamiliare combina ampi spazi abitativi, una posizione privilegiata e una vista panoramica impareggiabile. Create qui la vostra nuova casa! Non vediamo l'ora di contattarvi per iscritto.

Codice oggetto: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

Dettagli dei servizi

- **Beliebte Wohnlage in Königstein Falkenstein**
- **Fernblick bis nach Frankfurt**
- **Blick auf die Falkensteiner Burgruine**
- **Neuwertige Zentralheizung 2020**
- **Elektrik wurde 2018 überwiegend erneuert**
- **Dachboden ist ausgebaut**
- **Zwei Garagen sowie zwei weitere Außenstellplätze**
- **Eine Terrasse**
- **Zwei Küchen und eine weitere Küchenzeile**
- **Großer Gartenanteil**
- **Fenster sind Doppelverglast (teilweise erneuert)**
- **Kaminofen im Dachgeschoss**

Codice oggetto: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 182.49 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Codice oggetto: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com