Königstein im Taunus Falkenstein – Falkenstein

# Schlüsselfertig: Neubau-Doppelhaushälfte mit hochwertiger Ausstattung inkl. Grundstück mit Burgblick

***CODICE OGGETTO: 25003019L***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 1.029.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 143 $m^2$ • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 272 $m^2$

**CODICE OGGETTO: 25003019L - 61462 Königstein im Taunus Falkenstein – 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: 25003019L - 61462 Königstein im Taunus Falkenstein – Falkenstein**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 25003019L |
| Superficie netta | ca. 143 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 5 |
| Camere da letto | 4 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 2025 |
| Garage/Posto auto | 1 x superficie libera, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 1.029.000 EUR |
| Casa | Porzioni di bifamiliari |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises des Grundstücks |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 50 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune |

**CODICE OGGETTO: 25003019L - 61462 Königstein im Taunus Falkenstein – Falkenstein**

# Dati energetici

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento | Certificazione energetica | Legally not required |
| Fonte di alimentazione | Pompa di calore idraulica/pneumatica | | |

**CODICE OGGETTO: 25003019L - 61462 Königstein im Taunus Falkenstein – Falkenstein**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25003019L - 61462 Königstein im Taunus Falkenstein – Falkenstein**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25003019L - 61462 Königstein im Taunus Falkenstein – Falkenstein**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25003019L - 61462 Königstein im Taunus Falkenstein – Falkenstein**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25003019L - 61462 Königstein im Taunus Falkenstein – Falkenstein**

# Una prima impressione

Projektierte Doppelhaushälfte mit ca. 163?m² wohnlich nutzbarer Fläche zzgl. großzügiger Kellerräume überzeugt dieser Neubau durch seine durchdachte Planung und attraktive Ausstattung. mit Weitblick – modernes Wohnen in Königstein-Falkenstein

In begehrter Lage von Königstein-Falkenstein entsteht diese projektierte Doppelhaushälfte (W1), die modernes Wohnen mit höchstem Komfort vereint.

Ein besonderes Highlight ist der einzigartige Ausblick: Genießen Sie den Blick auf die historische Burgruine Falkenstein sowie die beeindruckende Frankfurter Skyline ab dem Obergeschoss. Die moderne, zeitgemäße Architektur sowie großzügige, lichtdurchflutete Räume schaffen ein offenes und angenehmes Wohnambiente.

Die durchdachte Grundrissgestaltung bietet Platz für Familien und anspruchsvolle Paare: Fünf gut geschnittene Zimmer werden ergänzt durch zwei großzügige Räume im Souterrain mit ca. 14?m² und 21?m² – ideal nutzbar als Homeoffice, Gäste- oder Hobbybereich.

Die Räume im Untergeschoss sind mit großen Fenstern sowie Fußbodenheizung ausgestattet, gelten jedoch nicht als Wohnfläche, wodurch sich die wohnlich nutzbare Gesamtfläche auf ca. 163?m² beläuft. Auch der Hausanschluss- und Hauswirtschaftsraum befindet sich im hochwertig ausgeführten WU-Keller.

Der private Garten lädt zum Verweilen ein und verfügt über eine Zisterne mit integrierter Tauchpumpe für nachhaltige Gartenbewässerung.

Da sich das Bauvorhaben aktuell noch in der Planungsphase befindet, haben Sie die Möglichkeit, zahlreiche Details nach Ihren individuellen Wünschen zu gestalten.

Das Haus wird als massives Energiesparhaus in Poroton-Bauweise („Stein auf Stein“) errichtet und erfüllt höchste Ansprüche an Energieeffizienz und Wohnqualität.

Bereits im Standard enthalten sind:

Das Haus wird als massives Energiesparhaus in langlebiger Poroton-Bauweise („Stein auf Stein“) errichtet und erfüllt höchste Anforderungen an Energieeffizienz und Wohnkomfort. Im Leistungsumfang enthalten sind eine vollständige Architektenplanung,

der Energieausweis sowie die Genehmigungsstatik. Für behagliche Wärme sorgt ein doppeltes Wärmepumpensystem mit separater Versorgung für Heizung und Warmwasser, unterstützt durch eine zentrale Lüftungsanlage. Eine Fußbodenheizung mit digitaler Einzelraumregelung sorgt in allen Wohnbereichen für angenehme Temperaturen, während zusätzliche Handtuchheizkörper in den Bädern für besonderen Komfort stehen.

Hochwertige Details wie dreifach verglaste Fenster, elektrische Raffstores im Wohn- und Essbereich sowie Rollläden in den Schlafräumen unterstreichen den Anspruch an Qualität und Funktionalität. Die verbauten Innentüren überzeugen mit einer überdurchschnittlichen Höhe von 2,135?m, ergänzt durch robuste Granit-Fensterbänke und eine stilvolle Aluminium-Haustür. Auch die Badausstattung ist hochwertig und lässt sich – inklusive bodengleicher Dusche – individuell nach Ihren Vorstellungen anpassen.

Ein weiteres Plus: Malerarbeiten (inklusive Malervlies) und passende Bodenbeläge sind im Preis bereits enthalten. Abgerundet wird das durchdachte Baukonzept durch einen Blower-Door-Test zur Prüfung der Luftdichtheit – ein weiteres Qualitätsmerkmal dieser energieeffizienten Immobilie.

Diese Immobilie bietet Ihnen die ideale Grundlage, um Ihre Wohnträume in einem der exklusivsten Stadtteile des Taunus zu verwirklichen.

**CODICE OGGETTO: 25003019L - 61462 Königstein im Taunus Falkenstein – Falkenstein**

# Dettagli dei servizi

-Komplette Architektenplanung
-Energieausweis
-Genehmigungsstatik
-Energiesparhaus massiv (Poroton)
-Unterbodenplattendämmung
-Souterrain in Wohnqualität (WU-Keller)
-Doppelwärmepumpensystem mit Lüftungsanlage (Warmwasser und Heizung getrennt)
-Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung (digitale Raumthermostate)
-Handtuchheizkörper im Bad/Duschbad
-3-fach verglaste Fenster
-Elektr. Raffstores im Wohn-/Esszimmer, Rolladen in den anderen Wohn-/Schlafräumen
-Malerarbeiten und Bodenbeläge inkl. (Wohnräume inkl. Malervlies)
-Innentüren mit 2,135 m Höhe in den Wohnräumen
-Hochwertige Badausstattung mit bodengleicher Dusche (Anpassungen möglich)
-Innenfensterbänke in Granit
-Aluminium-Haustür
-Blower-Door-Test
-Zisterne als Regenspeicher mit Tauchpumpe zur Gartenbewässerung
-u.v.m.

**CODICE OGGETTO: 25003019L - 61462 Königstein im Taunus Falkenstein – 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 (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: 25003019L - 61462 Königstein im Taunus Falkenstein – Falkenstein**

# Ulteriori informazioni

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: 25003019L - 61462 Königstein im Taunus Falkenstein – 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