

Königstein

Loft di design ristrutturato con vista panoramica mozzafiato

Codice oggetto: 25003037

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



PREZZO D'ACQUISTO: 1.450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 215 m² • VANI: 5

Codice oggetto: 25003037 - 61462 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: 25003037 - 61462 Königstein

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25003037	Prezzo d'acquisto	1.450.000 EUR
Superficie netta	ca. 215 m ²	Appartamento	Piano
Vani	5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1976	Superficie lorda	ca. 9 m ²
Garage/Posto auto	1 x Garage, 15000 EUR (Vendita)	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25003037 - 61462 Königstein

Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	15.09.2029	Consumo energetico	83.49 kWh/m ² a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1976

Codice oggetto: 25003037 - 61462 Königstein

La proprietà



Codice oggetto: 25003037 - 61462 Königstein

La proprietà



Codice oggetto: 25003037 - 61462 Königstein

La proprietà



Codice oggetto: 25003037 - 61462 Königstein

La proprietà



Codice oggetto: 25003037 - 61462 Königstein

La proprietà



Codice oggetto: 25003037 - 61462 Königstein

La proprietà



Codice oggetto: 25003037 - 61462 Königstein

La proprietà



Codice oggetto: 25003037 - 61462 Königstein

La proprietà



Codice oggetto: 25003037 - 61462 Königstein

La proprietà



Codice oggetto: 25003037 - 61462 Königstein

La proprietà



Codice oggetto: 25003037 - 61462 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

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

Codice oggetto: 25003037 - 61462 Königstein

La proprietà



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

Codice oggetto: 25003037 - 61462 Königstein

Una prima impressione

Benvenuti in un mondo abitativo che coniuga in modo unico lusso, stile e spaziosità. Questo eccezionale loft di 5 locali si trova in un piccolo complesso residenziale di sole tre unità, estremamente riservato: un'opportunità rara per chi apprezza l'esclusività, la tranquillità e la raffinatezza. Questa esclusiva proprietà è stata riprogettata da un'esperta interior designer con i più alti standard di design, funzionalità e comfort. Il suo lavoro ha già ottenuto riconoscimenti nel mondo professionale: un altro immobile da lei progettato è stato pubblicato sulla prestigiosa rivista "Schöner Wohnen" (Vivere Bello). Questo livello di professionalità e stile impeccabile si riflette nel design di questo appartamento: ogni dettaglio è armoniosamente coordinato, creando un ambiente abitativo che fonde in modo impressionante eleganza e modernità. Entrando, si viene immediatamente avvolti da una sensazione di libertà mozzafiato: una planimetria aperta in stile loft con ambienti luminosi, perfettamente valorizzati da ampie finestre a tutta altezza con eleganti porte scorrevoli. Qui, architettura e natura si fondono perfettamente: la vista panoramica senza ostacoli dall'ampia terrazza è un vero punto forte, creando un'esperienza abitativa di gran lunga superiore alla norma. Il lussuoso design degli interni prosegue senza soluzione di continuità: eleganti pavimenti in legno e piastrelle extra-large creano un'atmosfera calda e sofisticata, mentre i faretti integrati e i moderni faretti a LED garantiscono un'illuminazione perfetta. L'elegante camino in vetro e gas, visibile da due lati, costituisce l'elegante fulcro della zona giorno, creando un'atmosfera di comfort ed eleganza moderna. La cucina di design a pianta aperta di Rifra è un altro punto forte di questo appartamento da sogno. Dotata di elettrodomestici di alta gamma, offre l'ambiente perfetto per cuochi casalinghi esigenti e gourmet. Anche i bagni si presentano con uno standard elevato senza compromessi: lussuosamente arredati con materiali selezionati, eleganti rubinetti Grohe e carta da parati WET. Questa offerta esclusiva è completata da un posto auto in garage (supplemento di 15.000 €) e da un ascensore, che vi offrono la massima comodità fino a casa. Questo loft è più di una casa: è un'affermazione di stile. Perfetto per chi cerca qualcosa di speciale e apprezza la qualità senza compromessi. Saremo lieti di presentarvi personalmente questa eccezionale proprietà.

Codice oggetto: 25003037 - 61462 Königstein

Dettagli dei servizi

- Exklusive 5-Zimmer-Wohnung in kleiner Wohnanlage mit nur 3 Einheiten
- Lichtdurchflutete Räume durch großzügige, bodentiefe Fensterfronten mit Schiebetüren
- Offener, loftartiger Grundriss mit viel Raum zur individuellen Gestaltung
- Hochwertige Bodenbelege (u.a. Holz-Dielen und XL-Fliesen)
- Großzügige Terrasse mit unverbaubarer Weitsicht
- Hochwertige Holzdielen-/Parkettböden für ein elegantes Wohnambiente
- Gaskaminofen mit Blick von zwei Seiten
- Luxuriös ausgestattete Badezimmer mit stilvollen Armaturen
- Separates, modernes Gäste-WC
- Moderne Beleuchtung mit integrierten Downlights / LED-Spots
- Garagenstellplatz (zzgl. 15.000 €)
- Luxuriöse, offene Einbauküche mit Elektrogeräten (mit Gaggenau Weinkühlschrank, Bora Abzug, Backofen/Mikrowelle und Dampfgarer)

Codice oggetto: 25003037 - 61462 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: 25003037 - 61462 Königstein

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.9.2029.

Endenergiebedarf beträgt 83.49 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25003037 - 61462 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com