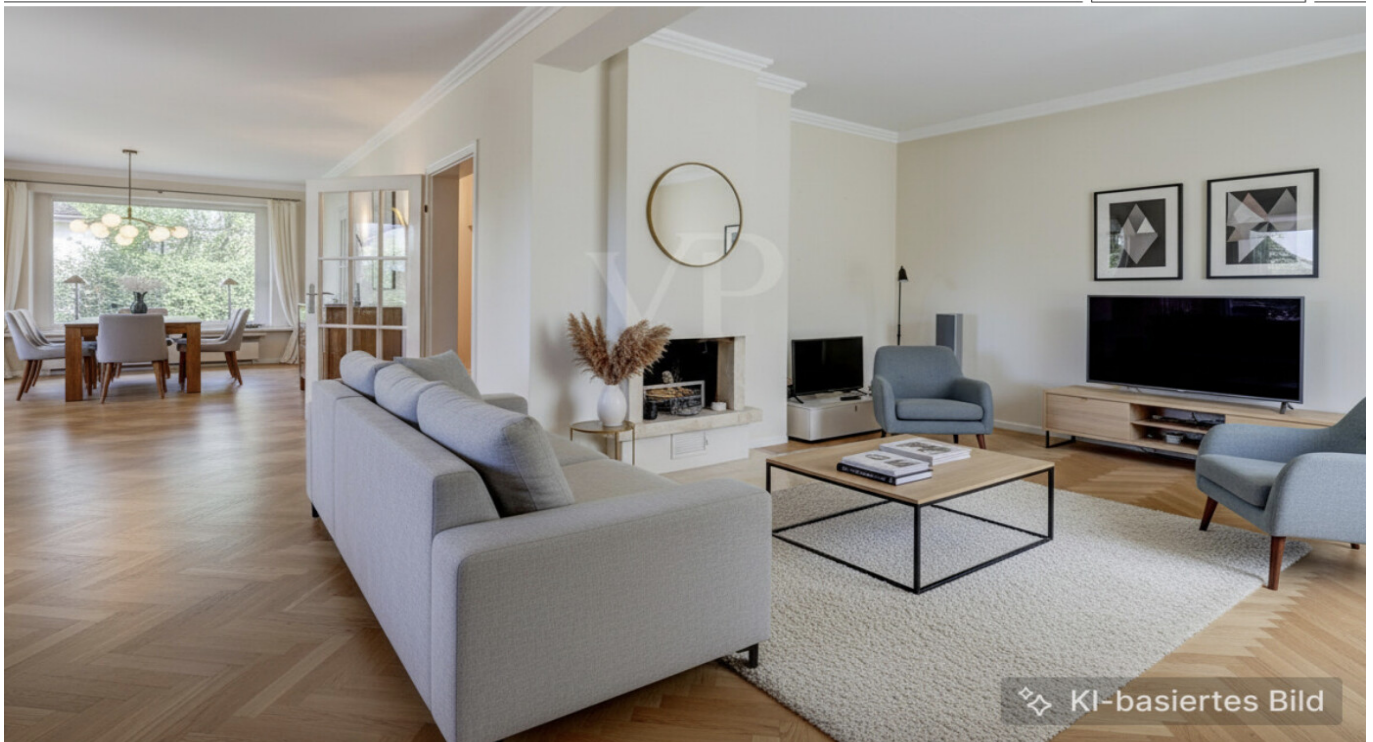


**Königstein - Falkenstein**

# Un luogo che tocca l'anima: la tua villa di campagna con un giardino paradisiaco in una posizione privilegiata!

**Codice oggetto: 25003014**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



🔮 KI-basiertes Bild

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.850.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 186,45 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.181 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25003014 - 61462 Königstein - 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: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25003014	Prezzo d'acquisto	1.850.000 EUR
Superficie netta	ca. 186,45 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualficazione	1984
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1951	Superficie lorda	ca. 68 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 3 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	193.14 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	17.01.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1951

Codice oggetto: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25003014 - 61462 Königstein - 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

Codice oggetto: 25003014 - 61462 Königstein - 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](http://www.von-poll.com)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

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

**Codice oggetto: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein**

## Una prima impressione

Questa elegante villa di campagna è situata in una delle micro-località più esclusive di Königstein-Falkenstein e coniuga la classica architettura di campagna con ampi spazi e un elevato comfort abitativo. La proprietà è stata costruita nel 1951 con solidi metodi costruttivi ed è stata oggetto di una completa ristrutturazione nel 1984, che ha incluso il rinnovo dell'impianto elettrico, idraulico e di altri componenti chiave. Su un terreno soleggiato di circa 1.181 m<sup>2</sup> esposto a ovest, la proprietà offre circa 186 m<sup>2</sup> di superficie abitabile distribuiti su tre piani: piano terra, primo piano e una soffitta rifinita. La casa dispone anche di un seminterrato. Il tetto a padiglione con tegole cotte a mano, così come gli abbaini e le persiane, conferiscono alla casa il suo tipico fascino rustico. Al piano terra, la villa colpisce per la planimetria ben progettata e aperta. Un corridoio, un guardaroba e un bagno per gli ospiti costituiscono l'accogliente ingresso. La luminosa zona giorno e pranzo open space è il cuore della casa, caratterizzata da ampie finestre e da un invitante camino. Da qui si accede direttamente all'ampia terrazza e al bellissimo giardino paesaggistico. La cucina attrezzata adiacente può essere aperta sulla zona giorno per creare un moderno concetto di living. Al piano superiore si trovano tre camere da letto ben proporzionate, due delle quali hanno accesso a un balcone coperto con una splendida vista sullo storico Castello di Falkenstein. Un bagno con vasca e doccia completa questa zona e garantisce un soggiorno confortevole. La mansarda ristrutturata aggiunge circa 40 m<sup>2</sup> di spazio abitabile e offre numerose possibilità. Dispone di un bagno privato, pratici armadi a muro e allacci preesistenti per un angolo cottura, ideale come appartamento per gli ospiti, camera per ragazzi o sala hobby. Nel seminterrato si trovano due ampi ripostigli, una lavanderia, una stireria separata e il locale caldaia. Gli impianti sono all'avanguardia: la villa è riscaldata da un impianto di riscaldamento centralizzato a gas Viessmann (di circa 15 anni). I radiatori forniscono un piacevole calore nelle zone giorno, mentre i bagni sono dotati di riscaldamento elettrico a pavimento. Il giardino ben curato offre non solo

ampio spazio per il relax, ma anche un'eccellente infrastruttura per i veicoli: un ampio garage doppio con accesso diretto al giardino, un garage singolo separato e diversi posti auto esterni sono disponibili. La riuscita combinazione di costruzione classica, una planimetria ben progettata e finiture di alta qualità rende questa villa una proprietà eccezionale con un grande potenziale. Sono possibili ampliamenti come ampliamenti o conversioni e offrono spazio per una progettazione personalizzata. In conclusione: questa villa di carattere in una posizione privilegiata a Falkenstein offre una rara combinazione di fascino, sostanza e opportunità di sviluppo – ideale per famiglie esigenti o individualisti con un occhio di riguardo alla qualità. Saremo lieti di presentarvi questa eccezionale proprietà durante una visita di persona.

**Codice oggetto: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein**

## Dettagli dei servizi

- Exklusive Mikrolage in Königstein / Falkenstein
- Attraktiv angelegtes, sonniges Grundstück
- Haus ist in Richtung Westen ausgerichtet
- Massive Bauweise
- Solide Raumaufteilung
- Zeitgemäßer Grundriss
- Großzügige Doppelgarage mit Zugang in den Garten sowie eine weitere Garage
- Angenehme Raumhöhe in den Wohnbereichen
- Die großen Fensterfronten sorgen für viel Helligkeit
- Klappläden
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- Gemütlicher Außenbereich mit schöner Terrasse
- Einbauküche (könnte man zum Wohnbereich öffnen)
- Geselliger Kaminbereich samt offenem Kamin
- Dachgeschoss mit tollem Fernblick, wurde wohnlich ausgebaut sowie gedämmt
- Drei Schlafzimmer im Obergeschoss mit Blick auf die Falkensteiner Burg und ausgestattet mit maßangefertigten Einbauschränken
- Potenzial (Anbau, Neubau oder Umbau möglich)

**Codice oggetto: 25003014 - 61462 Königstein - 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: 25003014 - 61462 Königstein - Falkenstein**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 193.14 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 25003014 - 61462 Königstein - 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](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)