

Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

## Tanto spazio abitativo: una casa moderna con servizi esclusivi per tutta la famiglia

*Codice oggetto: 25003024*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 1.395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 282,11 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 486 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25003024 - 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: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25003024
Superficie netta	ca. 282,11 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1977
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.395.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Ammodernato
Superficie lorda	ca. 50 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	82.72 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	03.08.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977

Codice oggetto: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Codice oggetto: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

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

**Codice oggetto: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein**

## Una prima impressione

Ampi spazi abitativi – Casa indipendente con appartamento indipendente in posizione privilegiata a Königstein-Falkenstein. Questa casa indipendente coniuga un elevato comfort abitativo con un'architettura ben progettata, finiture moderne e la tranquillità di un ambiente naturale. Situata in uno dei quartieri più ricercati di Königstein, l'idilliaco Falkenstein, la proprietà offre una privacy pressoché totale su un terreno splendidamente curato di circa 486 m². Spazio per tutta la famiglia – su tre piani con numerose possibilità. La casa è stata costruita intorno al 1977 con solidi metodi di costruzione ed è stata ampliata nel 2019 con un piano superiore di alta qualità. Con un'imponente superficie abitabile di circa 282 m² distribuita su tre piani, la proprietà offre ampi spazi abitativi per tutte le fasi della vita, dalla vita familiare quotidiana alla vita multigenerazionale. Il piano terra, climatizzato, presenta una zona giorno e pranzo open space inondata di luce naturale grazie alle finestre a tutta altezza. La moderna cucina attrezzata con isola centrale invita a trascorrere serate conviviali, mentre la stufa a legna crea un'atmosfera accogliente. Le terrazze adiacenti offrono spazi esterni soleggiati con un eccellente valore ricreativo. La suite padronale privata al piano superiore è nettamente separata dalla zona dei bambini e dispone di spogliatoio, camera da letto e un elegante bagno padronale dotato di doppio lavabo, doccia, vasca, bidet e illuminazione d'atmosfera. Il piano superiore, quasi nuovo, con riscaldamento a pavimento e aria condizionata nelle camere da letto, offre un comfort abitativo eccezionale. Un ulteriore vantaggio: la mansarda abitabile con spettacolare vista panoramica. Una casa dalle molteplici sfaccettature, concepibile anche come soluzione multigenerazionale. Il piano giardino non solo offre ampio spazio di stoccaggio, ma, con un soggiorno separato con accesso al giardino, una camera da letto, un bagno e una stanza con allacciamenti per la cucina, può essere idealmente utilizzato anche come appartamento indipendente, perfetto per ospiti, ragazze alla pari o per scopi di affitto. Nel 2008, l'intera casa è stata scavata e dotata di un sistema di drenaggio impermeabile. Un ampio garage singolo con wallbox, un ulteriore posto auto esterno e moderne dotazioni tecnologiche, tra cui un impianto fotovoltaico, completano l'offerta. In conclusione: una casa versatile in una posizione ambita, ideale sia per famiglie che per coppie esigenti, con ampi spazi, una planimetria ben studiata, finiture di alta qualità e possibilità di utilizzo flessibile. Boschi, natura e opportunità ricreative sono a portata di mano, ma allo stesso tempo la posizione è ideale per raggiungere la regione del Reno-Meno.

Codice oggetto: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

## Dettagli dei servizi

- Solide Mikrolage in Königstein / Falkenstein
- Attraktiv angelegtes Grundstück – fast uneinsehbar
- Fußläufige Erreichbarkeit zum Wald und diversen Freizeitaktivitäten
- Massive Bauweise EG / UG
- Großzügige Raumaufteilung, viel Platz
- Außenstellplatz am Haus
- Garage mit Zugang zum Garten
- Holzfenster und Kunststofffenster mit Rollläden
- Gemütliche Außenbereiche / Terrassen
- Offene Einbauküche mit Kochinsel
- Großzügiger Wohn- und Essbereich, geöffnet und lichtdurchflutet
- Hochwertige Böden
- Kaminofen im Wohnbereich
- Obergeschoss mit einem Kinderzimmer und Kinderbad
- Elternbereich separiert mit Ankleide, Schlafzimmer und Masterbad (mit Dusche, großer Badewanne, Doppelwaschtisch, WC, Bidet und abgehängten Decken mit integriertem Ambientelicht)
- Obergeschoss ist neuwertig und im tadellosen Zustand
- Fußbodenheizung im Obergeschoss
- PV-Anlage auf dem Dach
- Klimaanlage in den Schlafzimmern im OG, sowie im EG
- 2008 wurde das Haus komplett ausgegraben und mit einer Drainage versehen
- Untergeschoss könnte man separieren und als Einliegerwohnung nutzen (Beispielsweise Fremdvermietung, Au-Pair oder Gästebereich)
- Untergeschoss verfügt über großes Wohnzimmer mit Zugang in den Garten, Schlafzimmer, einem Badezimmer und einem Raum mit Anschlüssen für die Küche
- Viele Bodentiefe Fenster sorgen im Haus für tolle Lichtverhältnisse
- Dachboden ist gut nutzbar und könnte bei Bedarf noch ausgebaut werden
- Vom Dachboden hat man einen fabelhaften Fernblick
- Geschossdecke und Außenfassade DG sind gedämmt

**Codice oggetto: 25003024 - 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 (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: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 82.72 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25003024 - 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](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)