

Königstein

Stilvoll wohnen zwischen Stadt & Natur – Ihr Rückzugsort mit Pool und Sauna

Número da propriedade: 25003021

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 985.000 EUR • ÁREA: ca. 251,22 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 596 m²

Número da propriedade: 25003021 - 61462 Königstein

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25003021 - 61462 Königstein

Numa vista geral

Número da propriedade	25003021	Preço de compra	985.000 EUR
Área	ca. 251,22 m ²	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Área útil	ca. 24 m ²
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1977		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 25003021 - 61462 Königstein

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	122.39 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	10.07.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1977

Número da propriedade: 25003021 - 61462 Königstein

O imóvel



Número da propriedade: 25003021 - 61462 Königstein

O imóvel



Número da propriedade: 25003021 - 61462 Königstein

O imóvel



Número da propriedade: 25003021 - 61462 Königstein

O imóvel



Número da propriedade: 25003021 - 61462 Königstein

O imóvel



Número da propriedade: 25003021 - 61462 Königstein

O imóvel



Número da propriedade: 25003021 - 61462 Königstein

O imóvel



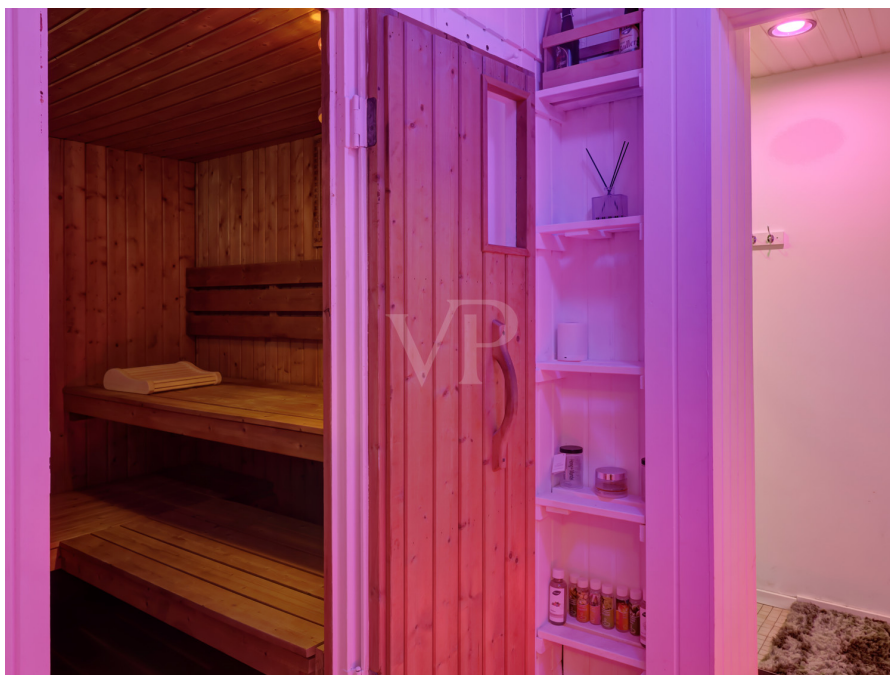
Número da propriedade: 25003021 - 61462 Königstein

O imóvel



Número da propriedade: 25003021 - 61462 Königstein

O imóvel



Número da propriedade: 25003021 - 61462 Königstein

O imóvel

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

Número da propriedade: 25003021 - 61462 Königstein

O imóvel



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

Número da propriedade: 25003021 - 61462 Königstein

Uma primeira impressão

Exklusive Ruheoase mit Wellnessbereich, Split-Level-Architektur und beeindruckendem Raumgefühl

In absolut ruhiger, kaum einsehbarer Lage am Ende einer privaten Anliegerstraße erwartet Sie ein Wohnjuwel der besonderen Art: Diese außergewöhnliche Immobilie vereint Großzügigkeit, Privatsphäre und stilvolles Wohnen auf höchstem Niveau – ideal für Menschen mit gehobenen Ansprüchen an Komfort, Raum und Rückzugsmöglichkeiten.

Auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 250?m² – davon rund 201?m² reine Wohnfläche (ohne Schwimmbad- und Terrassenflächen) – eröffnet sich ein architektonisches Gesamtkonzept, das durch offene Ebenen, lichtdurchflutete Räume und eine charmante Split-Level-Bauweise beeindruckt. Hier treffen Großzügigkeit, Stil und Funktionalität aufeinander.

Der weitläufige Wohnbereich mit imposantem Eckkamin lädt zu entspannten Abenden ein und überzeugt durch ein einzigartiges Raumgefühl. Das angrenzende Esszimmer bietet mit seinen bodentiefen Fenstern und dem direkten Zugang zu den teilweise überdachten Terrassen sowie einer idyllischen Loggia ein harmonisches Zusammenspiel von Innen- und Außenbereich – ideal für gesellige Abende und entspannte Stunden im Grünen.

Ein echtes Highlight ist der private Wellnessbereich im Untergeschoss: Das aktuell stillgelegte, aber problemlos reaktivierbare Schwimmbad (2,5?×?10?m) sowie eine hauseigene Sauna bieten luxuriöses Spa-Feeling in den eigenen vier Wänden – ganzjährig und völlig ungestört.

Die drei Schlafzimmer, eines davon mit begehbarem Kleiderschrank, bieten ausreichend Rückzugsorte für die ganze Familie. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein modernes Gäste-WC, ein zusätzliches Gäste-Duschbad sowie hochwertiges Echtholzparkett im Obergeschoss, das für eine warme, wohnliche Atmosphäre sorgt.

Im Gartengeschoss befindet sich ein separater Wohnbereich mit eigener Terrasse, der sich ideal als Einliegerwohnung, Büro, Atelier oder Gästeapartment nutzen lässt. Drei geräumige Kellerräume bieten zusätzlichen Stauraum und Platz für Hobbys oder eine Werkstatt. Außen stehen mehrere Kfz-Stellplätze zur Verfügung, und eine Alarmanlage sorgt für ein zusätzliches Sicherheitsgefühl.

Dank der behaglichen Fußbodenheizung unter edlen Terracotta-Böden, der großzügigen Raumaufteilung und der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten eignet sich diese Immobilie

perfekt für Familien oder Paare, die stilvolles Wohnen mit Wellness- und Rückzugsqualität verbinden möchten.

Hinweis zur Nutzung:

Die Immobilie ist derzeit für 3.000?€ Kaltmiete vermietet. Bei Eigenbedarf ist eine Eigennutzung unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist von 6 Monaten möglich. Das Verhältnis zum aktuellen Mieter ist sehr gut – eine kurzfristige Besichtigung nach Absprache ist problemlos möglich.

Número da propriedade: 25003021 - 61462 Königstein

Detalhes do equipamento

- **Ruhige, exklusive Lage in Anliegerstraße, fußläufig zur Innenstadt**
- **Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2002 durchgeführt**
- **Großzügige Wohnfläche: ca. 250 m²**
(davon reine Wohnfläche ca. 200 m² ohne Schwimmbad mit Terrassen)
- **Schwimmbad (3 m x 8 m) – derzeit stillgelegt, jederzeit reaktivierbar**
- **Sauna im Untergeschoss**
- **Kfz-Stellplatz vorhanden**
- **Repräsentativer Wohnbereich mit Eckkamin**
- **Wohnzimmer im Split-Level für besonderes Raumgefühl**
- **Stilvolles Esszimmer mit großen Fensterfronten**
- **Terracotta-Fußböden mit Fußbodenheizung**
- **Großzügige Einbauküche (im guten Zustand)**
- **Modernes Gäste-WC**
- **Große, teilweise überdachte Terrassen**
- **Balkon / Loggia**
- **Drei Schlafzimmer, eines mit begehbaren Kleiderschränken**
- **Hochwertiges Holzparkett im OG**
- **Großzügiges Badezimmer aus 2002**
- **Zusätzliches eigenes Gäste-Bad**
- **Wohnraum im Gartengeschoss, auch als Einliegerbereich nutzbar**
- **Mit eigener Terrasse**
- **Drei Kellerräume für Stauraum oder Hobby**

Número da propriedade: 25003021 - 61462 Königstein

Tudo sobre a localização

Die Besonderheit dieser malerischen Umgebung wird durch die herrliche landschaftliche Gestaltung und die enge Verbundenheit mit der Natur hervorgehoben. Königstein gilt aufgrund seiner einzigartigen Lage als einer der begehrtesten Wohnstandorte im Rhein-Main-Gebiet. Nur etwa 20 Kilometer nordwestlich von Frankfurt gelegen, erfordert die Fahrtzeit in die Bankenmetropole lediglich ca. 30 Minuten. Die Königsteiner Burg zählt zu den imposantesten Burgruinen Deutschlands, während die historische Altstadt mit ihren charmanten Geschäften und gemütlichen Gaststätten zum Einkaufen und Verweilen einlädt. Königstein selbst ist ein heilklimatischer Luftkurort und bietet zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Neben dem Kur- und Heilbad stehen diverse Therapie- und Sporteinrichtungen zur Verfügung. Die Stadt ist nicht nur für ihre schulische Vielfalt bekannt, darunter eine Grundschule sowie drei Gymnasien und zwei Privatschulen, sondern auch für ihre renommierten Villenviertel, in denen prominente Persönlichkeiten beheimatet sind. Diese exklusive Taunusgemeinde hat in den letzten Jahrzehnten viele wohlhabende Städter aus dem geschäftigen Frankfurt angezogen, die hier die perfekte Mischung aus naturnahem Lebensstil und urbaner Anbindung gefunden haben.

Die verschiedenen Stadtteile von Königstein, darunter Falkenstein unterhalb des Altkönigs mit der beeindruckenden Falkensteiner Burgruine, das im Woogtal gelegene Schneidhain und Mammolshain mit seinem traumhaften Blick über Frankfurt, tragen zu der facettenreichen Attraktivität dieser Region bei.

Número da propriedade: 25003021 - 61462 Königstein

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 122.39 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Número da propriedade: 25003021 - 61462 Königstein

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Severin Lukas Klier

Georg-Pingler-Straße 1, 61462 Königstein

Tel.: +49 6174 - 25 57 0

E-Mail: koenigstein@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com