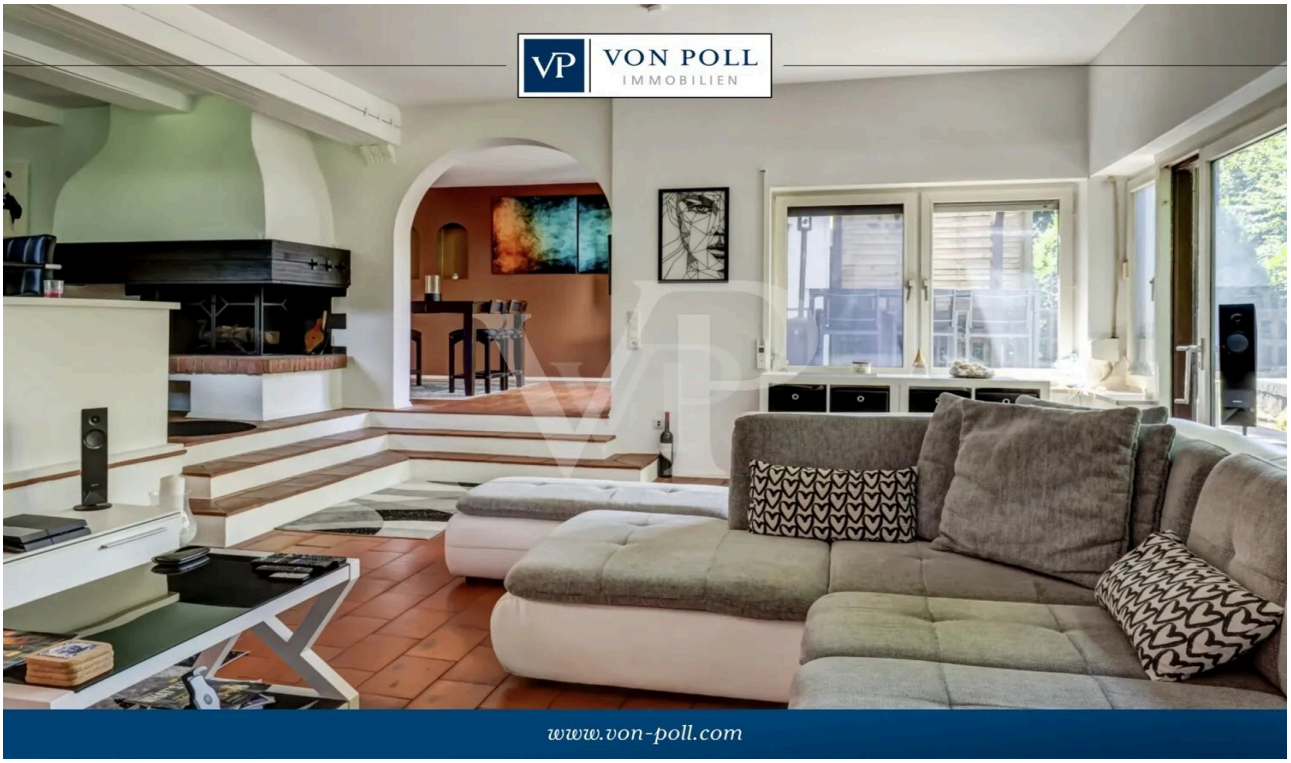
Königstein

# Vida con estilo entre la ciudad y la naturaleza: tu refugio con piscina y sauna

*Número de propiedad: 25003021*




PRECIO DE COMPRA: 985.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 251.22 $m^2$ • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 596 $m^2$

Número de propiedad: 25003021 - 61462 Königstein


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25003021 - 61462 Königstein

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25003021 |
| Superficie habitable | ca. 251.22 m² |
| Tipo de techo | Techo a dos aguas |
| Habitaciones | 6 |
| Dormitorios | 4 |
| Baños | 2 |
| Año de construcción | 1977 |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 985.000 EUR |
| Casa | Casas bifamiliares |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado |
| Método de construcción | Sólido |
| Espacio utilizable | ca. 24 m² |
| Características | Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25003021 - 61462 Königstein

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción central |
| Fuente de energía | Gas |
| Certificado energético válido hasta | 10.07.2035 |
| Fuente de energía | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado energético |
| Demanda de energía final | 122.39 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | D |
| Año de construcción según el certificado energético | 1977 |

Número de propiedad: 25003021 - 61462 Königstein

# La propiedad





Número de propiedad: 25003021 - 61462 Königstein

# La propiedad





Número de propiedad: 25003021 - 61462 Königstein

# La propiedad





Número de propiedad: 25003021 - 61462 Königstein

# La propiedad





Número de propiedad: 25003021 - 61462 Königstein

# La propiedad





Número de propiedad: 25003021 - 61462 Königstein

# La propiedad





Número de propiedad: 25003021 - 61462 Königstein

# La propiedad





Número de propiedad: 25003021 - 61462 Königstein

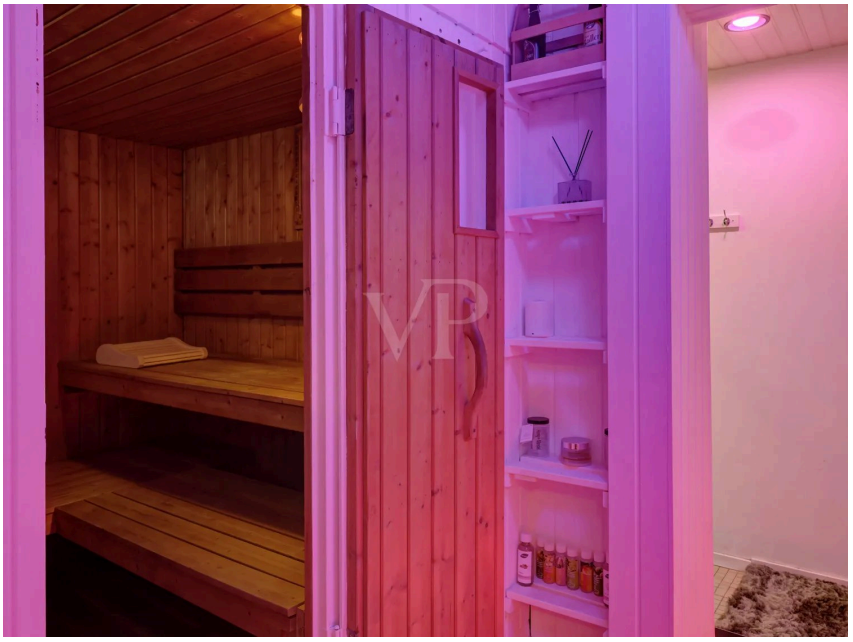
# La propiedad





Número de propiedad: 25003021 - 61462 Königstein

# La propiedad





Número de propiedad: 25003021 - 61462 Königstein

# La propiedad






Número de propiedad: 25003021 - 61462 Königstein

# La propiedad



Número de propiedad: 25003021 - 61462 Königstein

# Una primera impresión

Un exclusivo oasis de tranquilidad con zona de bienestar, arquitectura de dos niveles y una impresionante sensación de amplitud. En una ubicación absolutamente tranquila y apartada al final de una calle sin salida privada, le espera una joya residencial verdaderamente especial: esta excepcional propiedad combina amplitud, privacidad y un estilo de vida de primer nivel, ideal para quienes buscan comodidad, espacio y tranquilidad. Con una superficie habitable total de aproximadamente 250 m², de los cuales unos 201 m² son de uso exclusivo (sin contar la piscina ni las terrazas), se despliega un concepto arquitectónico que impresiona con niveles abiertos, estancias luminosas y un encantador diseño de dos niveles. Aquí convergen amplitud, estilo y funcionalidad. La amplia sala de estar, con su impresionante chimenea esquinera, invita a relajarse por las noches y ofrece una sensación de amplitud única. El comedor contiguo, con sus ventanales de suelo a techo y acceso directo a las terrazas parcialmente cubiertas y a una idílica logia, ofrece una armoniosa combinación de vida interior y exterior, ideal para disfrutar de agradables veladas y relajarse al aire libre. Una auténtica joya es la zona de bienestar privada en el sótano: la piscina (2,5 × 10 m), actualmente desmantelada, pero de fácil reactivación, y la sauna privada ofrecen una lujosa experiencia de spa en su propia casa, durante todo el año y sin interrupciones. Los tres dormitorios, uno de ellos con vestidor, ofrecen amplios espacios de descanso para toda la familia. La sala de estar se complementa con un moderno aseo de invitados, un baño con ducha adicional y suelo de parquet de madera auténtica de alta calidad en la planta superior, creando un ambiente cálido y acogedor. En la planta del jardín, hay una sala de estar independiente con su propia terraza, ideal como apartamento independiente, oficina, estudio o apartamento de invitados. Tres espaciosas habitaciones en el sótano ofrecen espacio adicional de almacenamiento y espacio para aficiones o un taller. Hay varias plazas de aparcamiento disponibles en el exterior y un sistema de alarma proporciona mayor seguridad. Gracias a la cómoda calefacción por suelo radiante bajo elegantes suelos de terracota, la amplia distribución y las diversas posibilidades de uso, esta propiedad es perfecta para familias o parejas que deseen combinar un estilo de vida elegante con un ambiente de bienestar y tranquilidad. Nota sobre la ocupación: La propiedad está actualmente alquilada por 3.000 € al mes (sin incluir los gastos de comunidad). El propietario puede ocupar la propiedad con el preaviso legal de seis meses. La relación con el inquilino actual es muy buena; se puede concertar una visita fácilmente con poca antelación.

Número de propiedad: 25003021 - 61462 Königstein

# Detalles de los servicios

- 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 de propiedad: 25003021 - 61462 Königstein

# Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 25003021 - 61462 Königstein

# Otros datos

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 de propiedad: 25003021 - 61462 Königstein

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Severin Lukas Klier

Georg-Pingler-Straße 1, 61462 Königstein
Tel.: +49 6174 - 25 57 0
E-Mail: koenigstein@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com