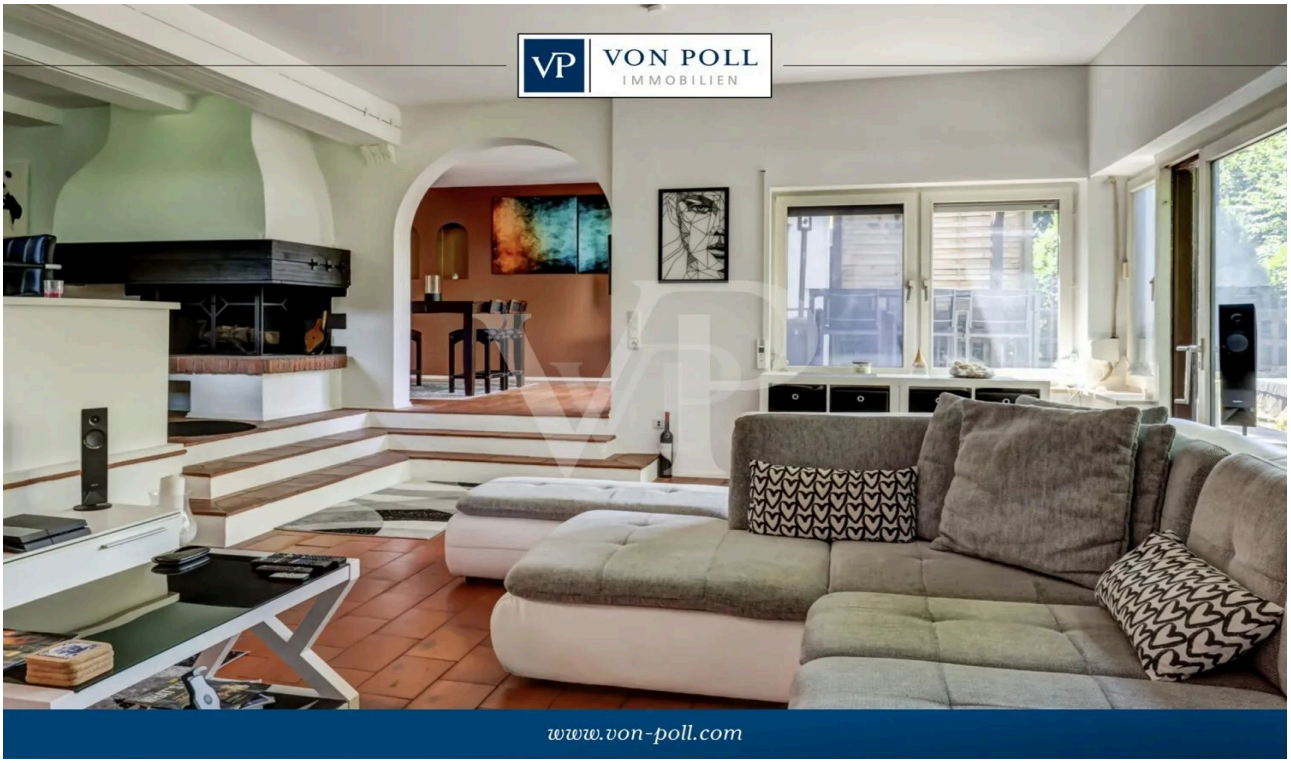
Königstein

Un style de vie élégant entre ville et nature – votre havre de paix avec piscine et sauna

CODE DU BIEN: 25003021



PRIX D'ACHAT: 985.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 251.22 m^2 • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 596 m^2

CODE DU BIEN: 25003021 - 61462 Königstein

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25003021 - 61462 Königstein

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25003021
Surface habitable	ca. 251.22 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1977
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	985.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 24 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25003021 - 61462 Königstein

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	10.07.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	122.39 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1977

CODE DU BIEN: 25003021 - 61462 Königstein

La propriété





CODE DU BIEN: 25003021 - 61462 Königstein

La propriété





CODE DU BIEN: 25003021 - 61462 Königstein

La propriété





CODE DU BIEN: 25003021 - 61462 Königstein

La propriété





CODE DU BIEN: 25003021 - 61462 Königstein

La propriété





CODE DU BIEN: 25003021 - 61462 Königstein

La propriété





CODE DU BIEN: 25003021 - 61462 Königstein

La propriété

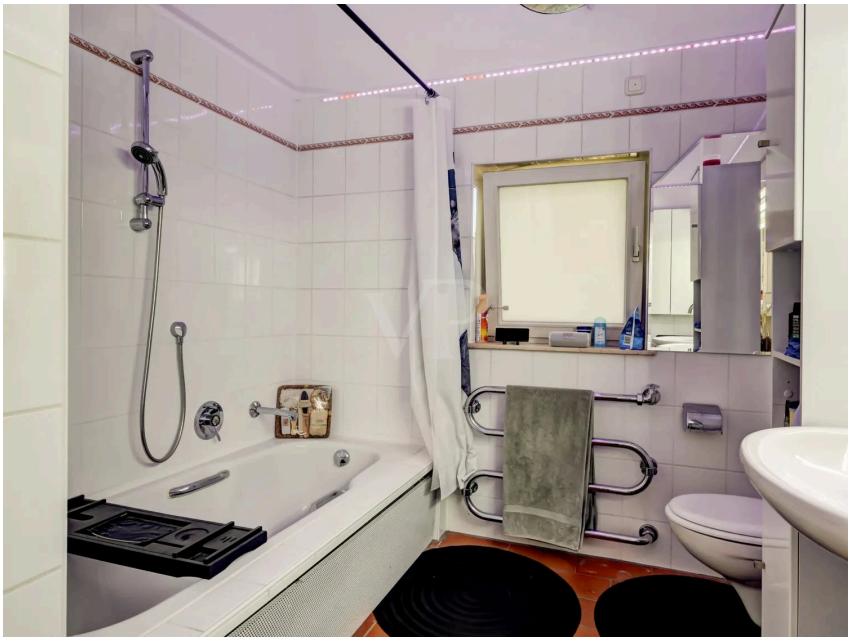




CODE DU BIEN: 25003021 - 61462 Königstein

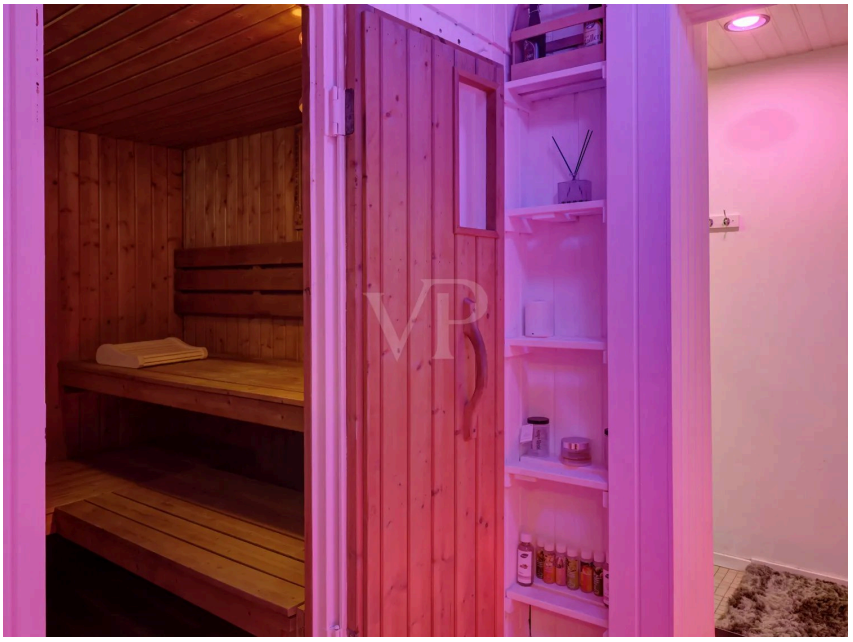
La propriété





CODE DU BIEN: 25003021 - 61462 Königstein

La propriété





CODE DU BIEN: 25003021 - 61462 Königstein

La propriété





CODE DU BIEN: 25003021 - 61462 Königstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25003021 - 61462 Königstein

Une première impression

Une oasis de tranquillité exclusive avec un espace bien-être, une architecture en demi-niveaux et une impression d'espace saisissante. Dans un cadre absolu, au calme et à l'abri des regards, au fond d'une impasse privée, un véritable joyau résidentiel vous attend : cette propriété d'exception allie espace, intimité et élégance avec un raffinement incomparable – idéale pour les personnes exigeantes en matière de confort, d'espace et de sérénité. D'une surface habitable totale d'environ 250 m² – dont environ 201 m² d'espace de vie (hors piscine et terrasses) – se déploie un concept architectural séduisant, avec ses niveaux ouverts, ses pièces baignées de lumière et son charmant agencement en demi-niveaux. Ici, espace, style et fonctionnalité se conjuguent harmonieusement. Le vaste séjour, avec son impressionnante cheminée d'angle, invite à la détente en soirée et offre une sensation d'espace unique. La salle à manger attenante, avec ses baies vitrées et son accès direct aux terrasses partiellement couvertes et à une loggia idyllique, offre une transition harmonieuse entre intérieur et extérieur – idéale pour des soirées conviviales et des moments de détente en plein air. Un véritable atout : l'espace bien-être privé au sous-sol. La piscine (2,5 × 10 m), actuellement hors service mais facilement réactivable, et le sauna privé offrent une expérience spa luxueuse, à l'abri des regards, toute l'année et en toute tranquillité. Les trois chambres, dont une avec dressing, offrent un espace de détente confortable pour toute la famille. À l'étage, un WC invités moderne, une salle d'eau supplémentaire et un parquet en bois massif de haute qualité créent une atmosphère chaleureuse et accueillante. Au rez-de-jardin, un espace de vie indépendant avec sa propre terrasse peut être aménagé en appartement, bureau, studio ou appartement d'amis. Trois pièces spacieuses au sous-sol offrent un espace de rangement supplémentaire et peuvent servir d'atelier ou de salle de loisirs. Plusieurs places de parking sont disponibles à l'extérieur, et un système d'alarme assure une sécurité renforcée. Grâce au chauffage au sol confortable sous d'élégants sols en terre cuite, à l'agencement généreux et aux multiples possibilités d'aménagement, ce bien est idéal pour les familles ou les couples souhaitant allier style de vie et bien-être dans une atmosphère propice à la détente. À noter concernant l'occupation : le bien est actuellement loué 3 000 € par mois (hors charges). L'occupation par le propriétaire est possible moyennant un préavis légal de six mois. Les relations avec le locataire actuel sont excellentes ; une visite peut donc être organisée rapidement.

CODE DU BIEN: 25003021 - 61462 Königstein

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25003021 - 61462 Königstein

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25003021 - 61462 Königstein

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25003021 - 61462 Königstein

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Severin Lukas Klier

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com