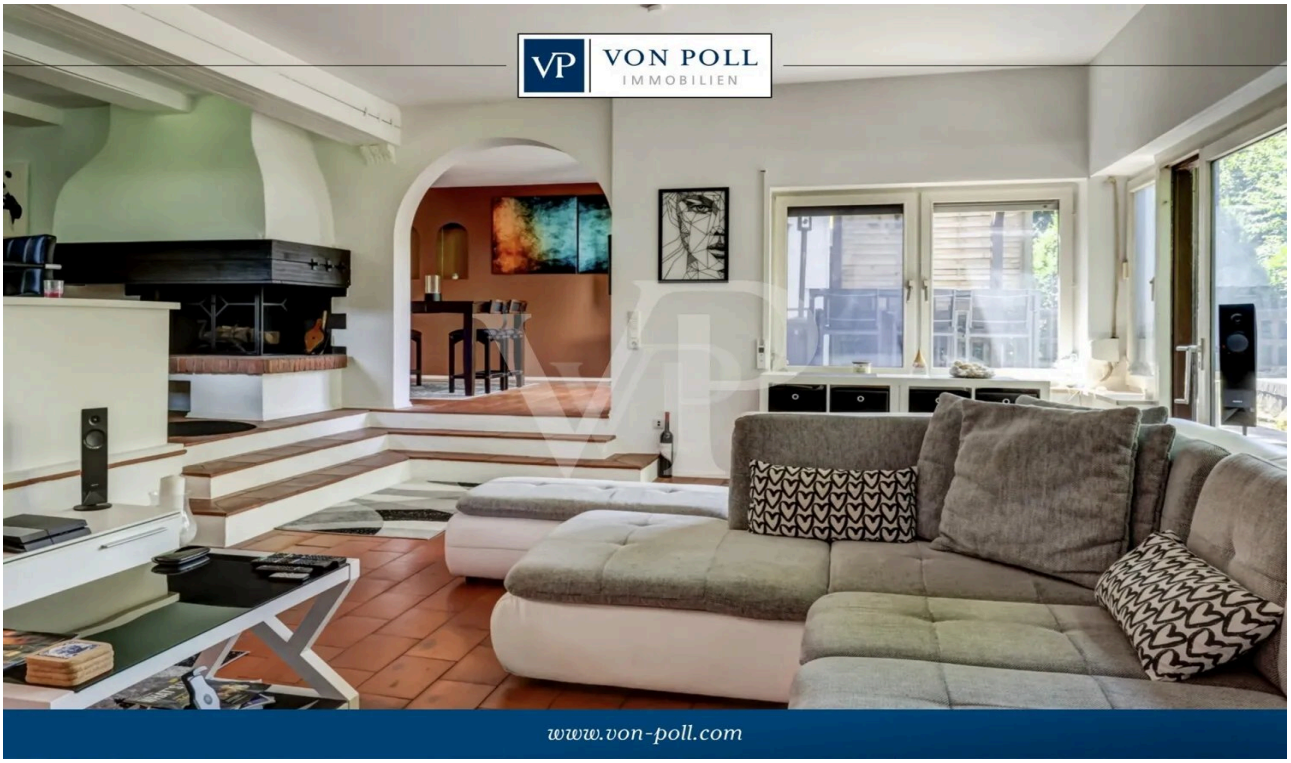
Königstein

Κομψή διαβίωση ανάμεσα στην πόλη και τη φύση – το καταφύγιό σας με πισίνα και σάουνα

Αριθμός ακινήτου: 25003021



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 985.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 251.22 m^2 • ΔΩΜΆΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 596 m^2

Αριθμός ακινήτου: 25003021 - 61462 Königstein

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25003021 - 61462 Königstein

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25003021
Επιφάνεια	ca. 251.22 m²
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	6
Κατάσταση του ακινήτου	4
τουαλέτα	2
Έτος κατασκευής	1977
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης

Τιμή αγοράς	985.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 24 m²
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Πισίνα, Σάουνα, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25003021 - 61462 Königstein

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση
Πηγή ενέργειας	Αέριο
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	10.07.2035
Πηγή ενέργειας	Αέριο

Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Τελική ζήτηση ενέργειας	122.39 kWh/m²a
Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1977

Αριθμός ακινήτου: 25003021 - 61462 Königstein

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25003021 - 61462 Königstein

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25003021 - 61462 Königstein

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25003021 - 61462 Königstein

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25003021 - 61462 Königstein

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25003021 - 61462 Königstein

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25003021 - 61462 Königstein

Το ακίνητο

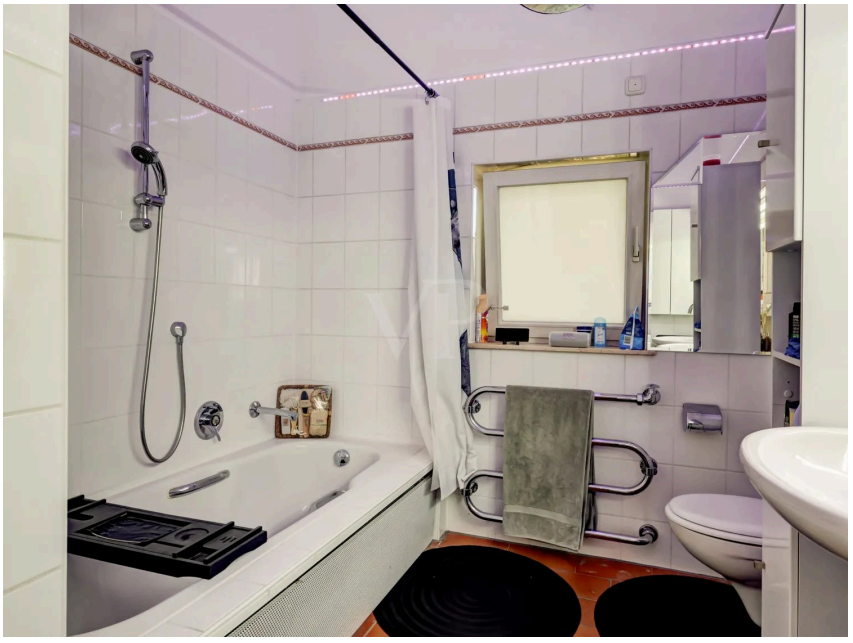




Αριθμός ακινήτου: 25003021 - 61462 Königstein

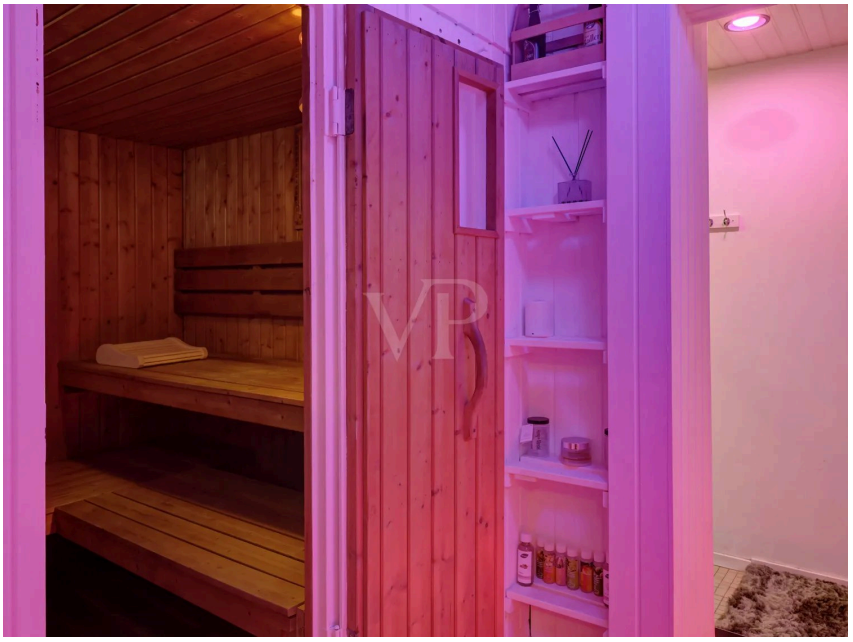
Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25003021 - 61462 Königstein

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25003021 - 61462 Königstein

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25003021 - 61462 Königstein

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25003021 - 61462 Königstein

Μια πρώτη εντύπωση

Μια αποκλειστική όαση ηρεμίας με χώρο ευεξίας, αρχιτεκτονική σε χωριστά επίπεδα και μια εντυπωσιακή αίσθηση χώρου. Σε μια απόλυτα ήσυχη, απομονωμένη τοποθεσία στο τέλος ενός ιδιωτικού αδιεξόδου, σας περιμένει ένα πραγματικά ξεχωριστό οικιστικό στολίδι: Αυτό το εξαιρετικό ακίνητο συνδυάζει ευρυχωρία, ιδιωτικότητα και κομψή διαβίωση στο υψηλότερο επίπεδο - ιδανικό για όσους έχουν απαιτητικά γούστα για άνεση, χώρο και ηρεμία. Με συνολική επιφάνεια διαβίωσης περίπου 250 τ.μ. - εκ των οποίων περίπου 201 τ.μ. είναι καθαρός χώρος διαβίωσης (εκτός της πισίνας και των βεραντών) - ξεδιπλώνεται μια αρχιτεκτονική ιδέα, που εντυπωσιάζει με ανοιχτά επίπεδα, φωτεινά δωμάτια και ένα γοητευτικό σχεδιασμό σε χωριστά επίπεδα. Εδώ, η ευρυχωρία, το στυλ και η λειτουργικότητα συγκλίνουν. Ο εκτεταμένος χώρος διαβίωσης με το εντυπωσιακό γωνιακό τζάκι σας προσκαλεί να χαλαρώσετε τα βράδια και προσφέρει μια μοναδική αίσθηση χώρου. Η διπλανή τραπεζαρία, με τα παράθυρα από το δάπεδο μέχρι την οροφή και την άμεση πρόσβαση στις μερικώς στεγασμένες βεράντες και μια ειδυλλιακή χαγιάτι, προσφέρει έναν αρμονικό συνδυασμό εσωτερικής και εξωτερικής διαβίωσης - ιδανικό για ευχάριστες βραδιές και ώρες χαλάρωσης σε εξωτερικούς χώρους. Ένα πραγματικό αξιοθέατο είναι ο ιδιωτικός χώρος ευεξίας στο υπόγειο: Η προς το παρόν παροπλισμένη, αλλά εύκολα επανενεργοποιούμενη, πισίνα (2,5 x 10 μ.) και η ιδιωτική σάουνα προσφέρουν μια πολυτελή εμπειρία σπα μέσα στους τέσσερις τοίχους σας - όλο το χρόνο και εντελώς ανενόχλητα. Τα τρία υπνοδωμάτια, το ένα με γκαρνταρόμπα, προσφέρουν άφθονες στιγμές χαλάρωσης για όλη την οικογένεια. Ο χώρος καθιστικού συμπληρώνεται από ένα μοντέρνο WC επισκεπτών, ένα επιπλέον ντους επισκεπτών και δάπεδο παρκέ υψηλής ποιότητας από πραγματικό ξύλο στον επάνω όροφο, δημιουργώντας μια ζεστή και φιλόξενη ατμόσφαιρα. Στο επίπεδο του κήπου, υπάρχει ένας ξεχωριστός χώρος καθιστικού με δική του βεράντα, ιδανικός ως ανεξάρτητο διαμέρισμα, γραφείο, στούντιο ή διαμέρισμα επισκεπτών. Τρία ευρύχωρα δωμάτια στο υπόγειο προσφέρουν επιπλέον αποθηκευτικό χώρο και χώρο για χόμπι ή εργαστήριο. Αρκετές θέσεις στάθμευσης είναι διαθέσιμες έξω, ενώ ένα σύστημα συναγερμού παρέχει πρόσθετη ασφάλεια. Χάρη στην άνετη ενδοδαπέδια θέρμανση κάτω από κομψά δάπεδα από τερακότα, τη γενναιόδωρη διαρρύθμιση και τις ποικίλες δυνατότητες χρήσης, αυτό το ακίνητο είναι ιδανικό για οικογένειες ή ζευγάρια που θέλουν να συνδυάσουν την κομψή διαβίωση με μια ατμόσφαιρα ευεξίας και χαλάρωσης. Σημείωση σχετικά με την πληρότητα: Το ακίνητο ενοικιάζεται προς το παρόν προς 3.000 € το μήνα (εξαιρουμένων των κοινόχρηστων). Η ιδιοκατοίκηση είναι δυνατή με την νόμιμα απαιτούμενη περίοδο προειδοποίησης έξι μηνών. Η σχέση με τον τρέχοντα ενοικιαστή είναι πολύ καλή - μια επίσκεψη μπορεί εύκολα να κανονιστεί σε σύντομο χρονικό διάστημα.

Αριθμός ακινήτου: 25003021 - 61462 Königstein

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

Αριθμός ακινήτου: 25003021 - 61462 Königstein

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25003021 - 61462 Königstein

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25003021 - 61462 Königstein

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Severin Lukas Klier

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com