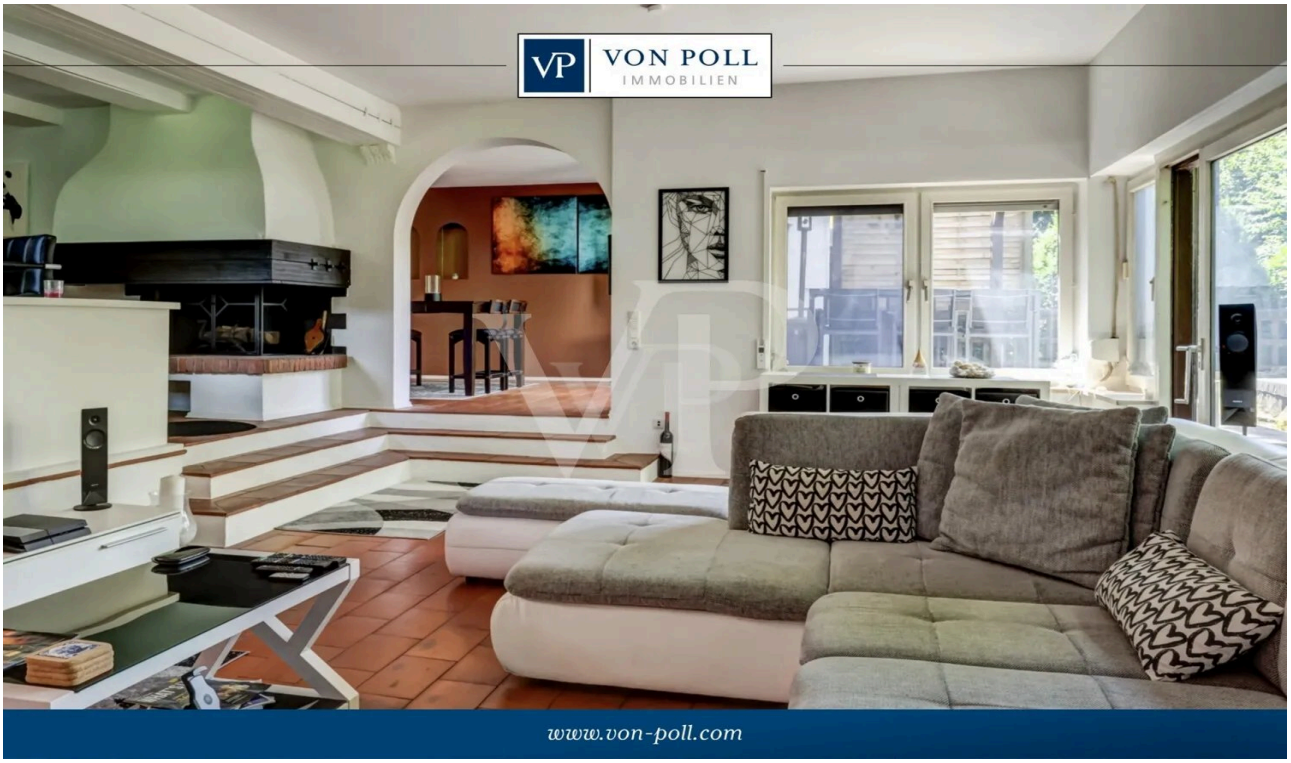
Königstein

Stílusos élet a város és a természet között – menedéked medencével és szaunával

VP azonosító: 25003021



VÉTELÁR: 985.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 251.22 m^2 • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 596 m^2

VP azonosító: 25003021 - 61462 Königstein

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25003021 - 61462 Königstein

Áttekintés

VP azonosító	25003021
Hasznos lakótér	ca. 251.22 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálószobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1977
Parkolási lehetoségek	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	985.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 24 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25003021 - 61462 Königstein

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	10.07.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	122.39 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1977

VP azonosító: 25003021 - 61462 Königstein

Az ingatlan





VP azonosító: 25003021 - 61462 Königstein

Az ingatlan





VP azonosító: 25003021 - 61462 Königstein

Az ingatlan





VP azonosító: 25003021 - 61462 Königstein

Az ingatlan





VP azonosító: 25003021 - 61462 Königstein

Az ingatlan





VP azonosító: 25003021 - 61462 Königstein

Az ingatlan





VP azonosító: 25003021 - 61462 Königstein

Az ingatlan

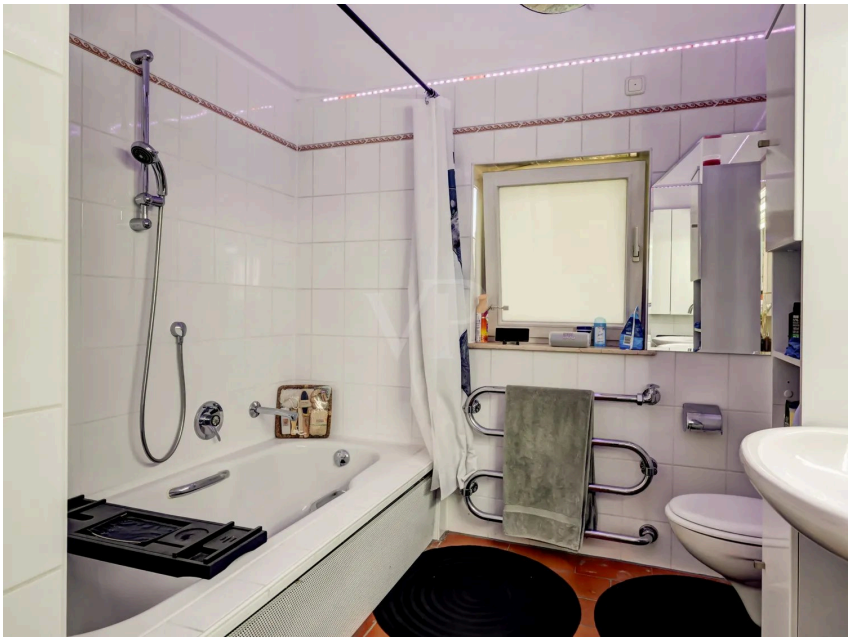




VP azonosító: 25003021 - 61462 Königstein

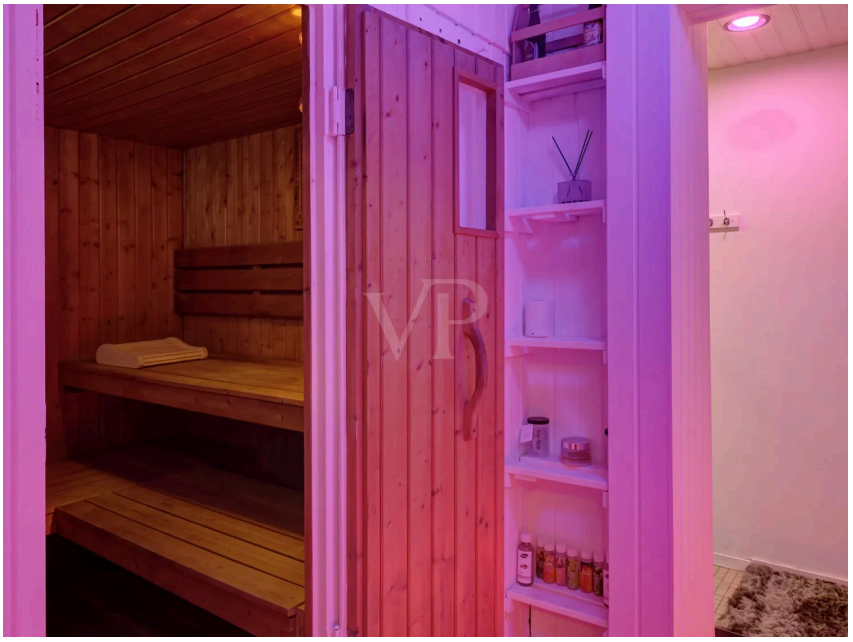
Az ingatlan





VP azonosító: 25003021 - 61462 Königstein

Az ingatlan





VP azonosító: 25003021 - 61462 Königstein

Az ingatlan





VP azonosító: 25003021 - 61462 Königstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25003021 - 61462 Königstein

Az elso benyomás

Egy exkluzív nyugalom oázisa wellness-részleggel, kétszintes építészettel és lenyugözo térérzettel. Egy teljesen csendes, félreeso helyen, egy privát zsákutca végén, egy igazán különleges lakógyöngyszem várja Önt: Ez a kivételes ingatlan a tágasságot, a magánéletet és a stílusos életstílust ötvözi a legmagasabb szinten – ideális azok számára, akik igényesek a kényelem, a tér és a visszavonulás iránt. A körülbelül 250 m²-es teljes lakóterülettel – amelybol körülbelül 201 m² tiszta lakótér (a medence és a teraszok nélkül) – egy építészeti koncepció bontakozik ki, amely nyitott szintekkel, világos szobákkal és bájos kétszintes kialakítással lenyugözo. Itt a tágasság, a stílus és a funkcionalitás találkozik. A tágas nappali lenyugözo sarokkandallóval esti pihenésre csábít, és egyedülálló térérzetet kínál. A szomszédos étkezo, padlótól a mennyezetig éro ablakaival és közvetlen hozzáféréssel a részben fedett teraszokhoz és az idilli loggiához, a beltéri és kültéri élet harmonikus keverékét kínálja – ideális a kellemes estékhez és a pihenteto órákhoz a szabadban. Igazi fénypont az alagsorban található privát wellness részleg: A jelenleg leselejtezett, de könnyen újraaktiválható medence (2,5 × 10 m) és egy privát szauna luxus wellness élményt kínál a négy fal között – egész évben és teljesen zavartalanul. A három hálószoba, az egyikhez gardróbszoba is tartozik, tágas pihenohelyet biztosít az egész család számára. A lakóteret egy modern vendég-WC, egy további vendégzuhanyzó és a felso szinten található, kiváló minoségu valódi fa parketta egészíti ki, amely meleg és hívogató légkört teremt. A kertszinten egy különálló nappali található saját terasszal, amely ideális önálló lakásnak, irodának, stúdiónak vagy vendéglakásnak. Három tágas alagsori helyiség további tárolóhelyet és hobbi vagy muhely számára alkalmas helyet kínál. Több parkolóhely áll rendelkezésre a szabadban, a riasztórendszer pedig további biztonságot nyújt. Az elegáns terrakotta padló alatti kényelmes padlófutésnek, a nagyvonalú elrendezésnek és a sokoldalú felhasználási lehetoségeknek köszönhetoen ez az ingatlan tökéletes családok vagy párok számára, akik a stílusos életet a wellness és a pihenni vágyó légkörrel szeretnék ötvözni. Megjegyzés a beköltözéssel kapcsolatban: Az ingatlan jelenleg havi 3000 euróért van bérbe adva (rezsi nélkül). A tulajdonos a törvényben eloírt hat hónapos felmondási idovel beköltözhet. A jelenlegi bérlovel a kapcsolat nagyon jó – a megtekintés rövid idon belül könnyen megszervezheto.

VP azonosító: 25003021 - 61462 Königstein

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25003021 - 61462 Königstein

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25003021 - 61462 Königstein

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25003021 - 61462 Königstein

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Severin Lukas Klier

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com