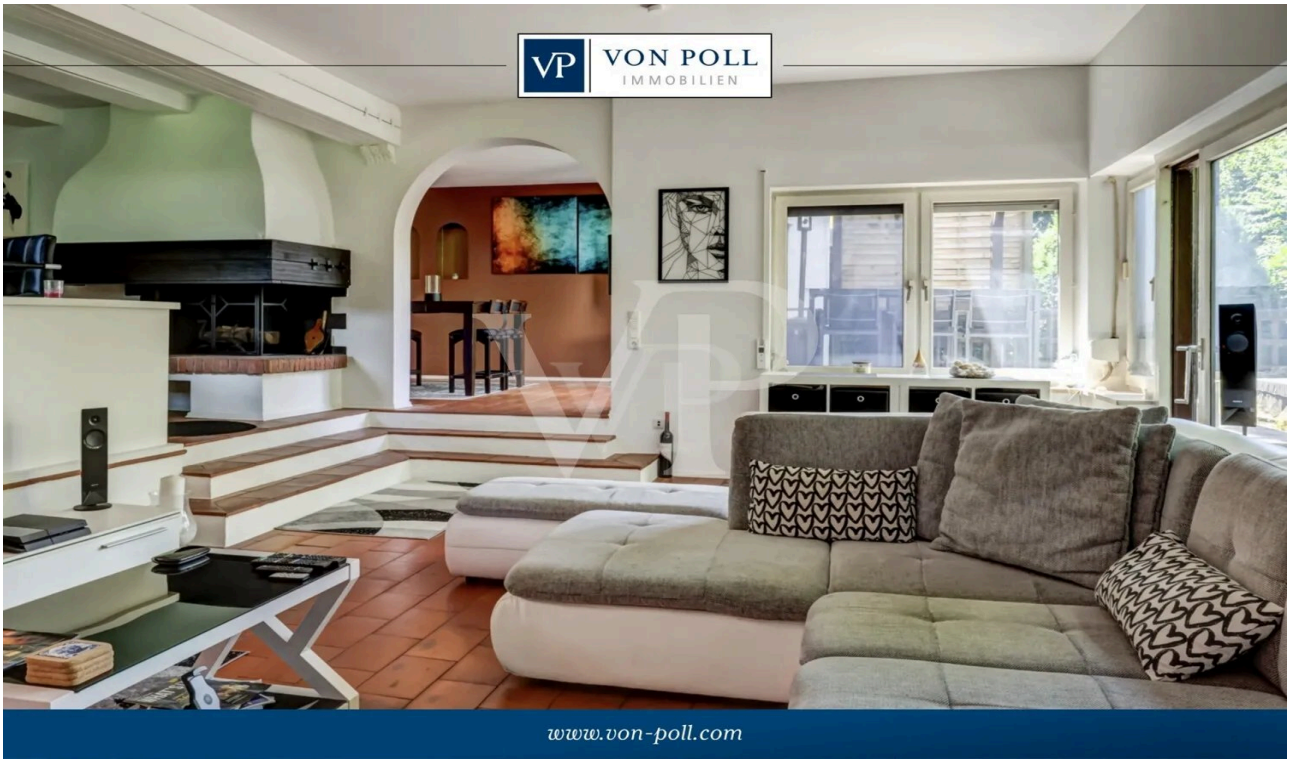
Königstein

Vivere con stile tra città e natura: il tuo rifugio con piscina e sauna

Codice oggetto: 25003021



PREZZO D'ACQUISTO: 985.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 251.22 m^2 • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 596 m^2

Codice oggetto: 25003021 - 61462 Königstein

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25003021 - 61462 Königstein

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25003021
Superficie netta	ca. 251.22 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1977
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	985.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 24 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25003021 - 61462 Königstein

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	10.07.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	122.39 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977

Codice oggetto: 25003021 - 61462 Königstein

La proprietà





Codice oggetto: 25003021 - 61462 Königstein

La proprietà





Codice oggetto: 25003021 - 61462 Königstein

La proprietà





Codice oggetto: 25003021 - 61462 Königstein

La proprietà





Codice oggetto: 25003021 - 61462 Königstein

La proprietà





Codice oggetto: 25003021 - 61462 Königstein

La proprietà





Codice oggetto: 25003021 - 61462 Königstein

La proprietà

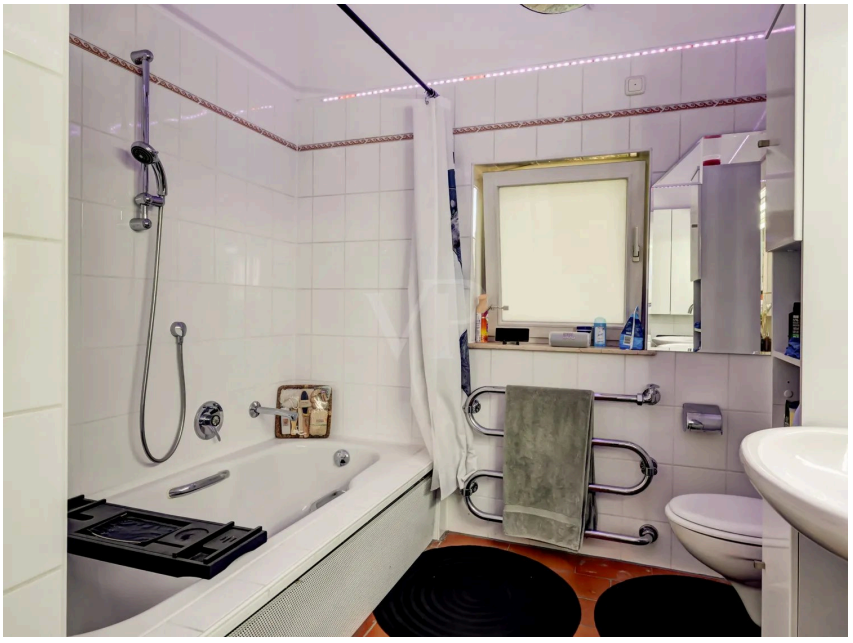




Codice oggetto: 25003021 - 61462 Königstein

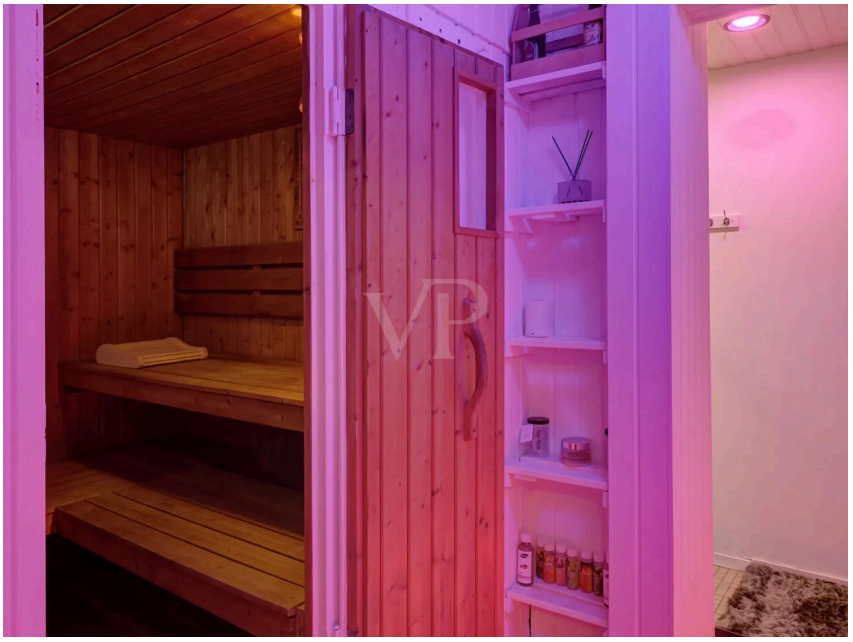
La proprietà





Codice oggetto: 25003021 - 61462 Königstein

La proprietà





Codice oggetto: 25003021 - 61462 Königstein

La proprietà





Codice oggetto: 25003021 - 61462 Königstein

La proprietà



Codice oggetto: 25003021 - 61462 Königstein

Una prima impressione

Un'oasi esclusiva di tranquillità con area benessere, architettura su più livelli e un'imponente sensazione di spazio. In una posizione assolutamente tranquilla e appartata, alla fine di una strada privata senza uscita, vi aspetta un gioiello residenziale davvero speciale: questa proprietà eccezionale combina spaziosità, privacy e stile di vita di altissimo livello, ideale per chi ha gusti esigenti in termini di comfort, spazio e riservatezza. Con una superficie abitabile totale di circa 250 m², di cui circa 201 m² di pura superficie abitabile (esclusa piscina e terrazze), si dispiega un concetto architettonico che colpisce per i piani aperti, gli ambienti luminosi e un affascinante design su più livelli. Qui, spaziosità, stile e funzionalità convergono. L'ampia zona giorno con il suo imponente camino angolare invita al relax serale e offre una sensazione di spazio unica. L'adiacente sala da pranzo, con le sue finestre a tutta altezza e l'accesso diretto alle terrazze parzialmente coperte e a un'idilliaca loggia, offre un'armoniosa combinazione tra interni ed esterni, ideale per serate conviviali e ore di relax all'aperto. Un vero punto forte è l'area benessere privata al piano interrato: la piscina (2,5 × 10 m) attualmente dismessa, ma facilmente riattivabile, e una sauna privata offrono una lussuosa esperienza spa tra le proprie quattro mura, tutto l'anno e in completa tranquillità. Le tre camere da letto, di cui una con cabina armadio, offrono ampi spazi per tutta la famiglia. La zona giorno è completata da un moderno bagno per gli ospiti, un ulteriore bagno con doccia per gli ospiti e un pregiato parquet in vero legno al piano superiore, che crea un'atmosfera calda e accogliente. Al piano giardino si trova una zona giorno separata con terrazza privata, ideale come appartamento indipendente, ufficio, studio o appartamento per gli ospiti. Tre ampi locali al piano interrato offrono ulteriore spazio di archiviazione e spazio per gli hobby o un'officina. Diversi posti auto sono disponibili all'esterno e un sistema di allarme garantisce una maggiore sicurezza. Grazie al confortevole riscaldamento a pavimento sotto gli eleganti pavimenti in cotto, all'ampia disposizione degli spazi e alle molteplici possibilità di utilizzo, questa proprietà è perfetta per famiglie o coppie che desiderano combinare uno stile di vita elegante con un'atmosfera di benessere e relax. Nota relativa all'occupazione: l'immobile è attualmente affittato a 3.000 € al mese (utenze escluse). L'occupazione da parte del proprietario è possibile con il preavviso di sei mesi previsto dalla legge. Il rapporto con l'attuale inquilino è molto buono: è possibile organizzare una visita con breve preavviso.

Codice oggetto: 25003021 - 61462 Königstein

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25003021 - 61462 Königstein

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25003021 - 61462 Königstein

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25003021 - 61462 Königstein

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Severin Lukas Klier

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com