Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Puro encanto del viejo mundo: una prestigiosa villa con un estilo único

Número de propiedad: 25003027



PRECIO DE COMPRA: 1.560.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 201.44 m^2 • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 610 m^2

Número de propiedad: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

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

Número de propiedad: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

De un vistazo

Número de propiedad	25003027
Superficie habitable	ca. 201.44 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1911
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches

Precio de compra	1.560.000 EUR
Casa	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 98 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	05.11.2033
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	291 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1911

Número de propiedad: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propiedad





Número de propiedad: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propiedad





Número de propiedad: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propiedad





Número de propiedad: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propiedad





Número de propiedad: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propiedad





Número de propiedad: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propiedad





Número de propiedad: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propiedad





Número de propiedad: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propiedad





Número de propiedad: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propiedad





Número de propiedad: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propiedad





Número de propiedad: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propiedad





Número de propiedad: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propiedad





Número de propiedad: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 06174 - 25 57 0

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

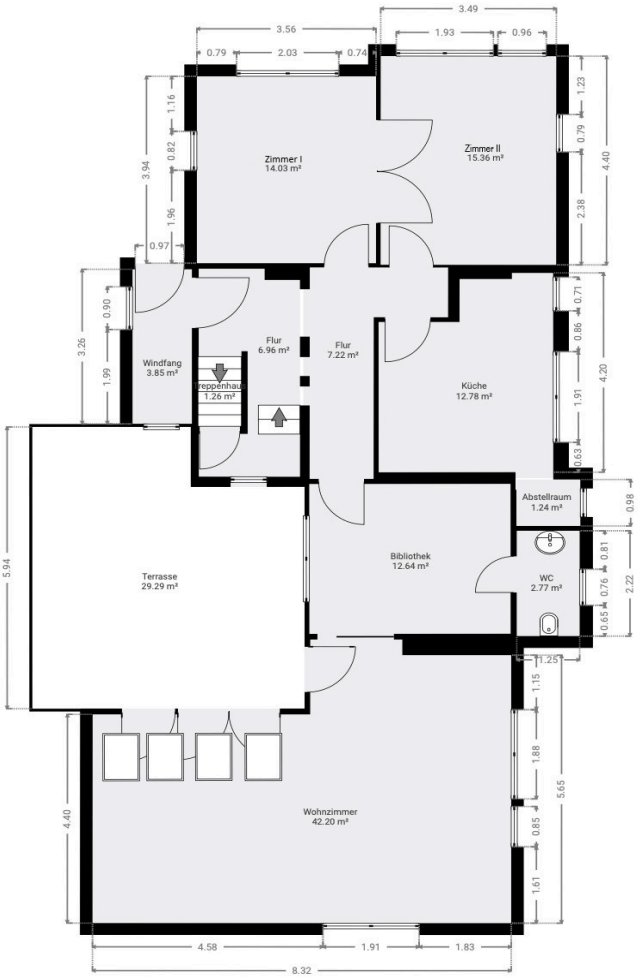
La propiedad





Número de propiedad: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Una primera impresión

Una joya única con carácter: una elegante villa de época con historia y corazón. En una tranquila y encantadora zona residencial, le espera esta excepcional propiedad: un hogar que respira historia y ofrece la comodidad perfecta para una vida moderna. Quien busque una propiedad única y con alma la encontrará aquí: esta elegante villa combina el encanto arquitectónico de épocas pasadas con las comodidades de la vida moderna, ideal para familias que valoran la individualidad, el espacio y la calidad. Un pedazo de historia, cuidadosamente conservado. Construida originalmente en 1911, la imponente casa se amplió en la década de 1950 con una sólida ampliación de construcción tradicional. Aproximadamente 201 m² de espacio habitable se distribuyen en cuatro plantas: espaciosas, luminosas y con un diseño cuidado. Un total de siete habitaciones ofrecen amplio espacio para la vida familiar, el trabajo y el descanso. Tres amplios dormitorios y dos modernos baños garantizan una vida cómoda con un alto estándar. El estilo se fusiona con la funcionalidad. El carácter excepcional de la casa se percibe inmediatamente al entrar: las ventanas abatibles originales inundan las habitaciones de luz natural y, junto con los impresionantes techos altos, realzan la atmósfera espaciosa. La sala de estar, parcialmente abierta en dos plantas, se transforma en el corazón de la casa gracias a una elegante chimenea, un lugar ideal para veladas acogedoras y reuniones familiares. Junto a la sala de estar, una elegante biblioteca invita a relajarse y leer, un auténtico placer para los amantes de la lectura. Comodidades modernas para la vida contemporánea. La cocina, equipada de alta calidad y con despensa independiente, satisface todas las necesidades. Equipada con electrodomésticos modernos y un almacenamiento bien diseñado, se convierte en el centro de la creatividad culinaria. La casa también está técnicamente bien equipada y en impecables condiciones, lo que le permite mudarse y sentirse como en casa. Jardín romántico: un santuario verde. Los jardines, completamente ajardinados, ofrecen un verdadero refugio: con árboles maduros, parterres cuidadosamente cuidados y zonas protegidas, ofrecen un entorno ideal para que niños y adultos jueguen, se relajen y disfruten del aire libre. Un punto culminante es la espaciosa terraza orientada al este, ideal para un desayuno soleado o para relajarse al aire libre. Dos casetas de jardín independientes ofrecen amplio espacio para herramientas, bicicletas o equipos de aficiones. Esta atractiva propiedad también cuenta con dos plazas de aparcamiento cubiertas en la cochera: una experiencia cómoda, segura y protegida de las inclemencias del tiempo. Los alrededores ofrecen una excelente infraestructura, a poca distancia de escuelas, guarderías, tiendas y actividades de ocio: una combinación ideal de vida rural y comodidad urbana. En resumen: Esta villa no es una casa cualquiera; es el hogar para quienes buscan lo excepcional. Una propiedad que cuenta una historia y, al mismo tiempo, está equipada con los más altos estándares de calidad para el futuro. Déjese cautivar por un lugar donde se forjan recuerdos y los sueños se hacen realidad.

Número de propiedad: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Detalles de los servicios

- Lichtdurchflutetes Atelier im Dachgeschoss – ideal als Arbeits- oder Kreativraum mit herrlichem Ausblick
- Repräsentativer Wohnbereich mit beeindruckender Raumhöhe, teils über zwei Ebenen und mit stilvollem Kamin
- Edler Bodenbelag aus Olivenholzparkett auf den Hauptwohnetagen – fachmännisch verlegt und sehr gepflegt
- Hochwertige Jerusalem-Stone-Fliesen in den Badezimmern – exklusiv und zeitlos
- Elektrisch beheizter Fußboden im luxuriös ausgestatteten Hauptbad für ein angenehmes Wohlfühlklima
- Durchgängig stilvolle Wandgestaltung mit Malervlies in harmonischen, modernen Farbtönen
- Maßgefertigte Einbauten in vielen Bereichen des Hauses sorgen für ein aufgeräumtes und elegantes Ambiente
- Designer-Türbeschläge im Bauhaus-Stil setzen architektonische Akzente
- Hochwertige Markenküche mit Geräten von Gaggenau und Miele – ergänzt durch praktische Speisekammer
- Integrierte LED-Beleuchtung in Küche, Bibliothek und allen Bädern für stimmungsvolles Lichtkonzept
- Moderne Sicherheitsausstattung: Alarmanlage mit direkter Aufschaltung auf den Wachdienst sowie Panikschalter
- Fenster im klassischen Stil: weiße Holzsprossen mit Isolierverglasung und passenden Klappläden
- Gaszentralheizung der Marke Buderus – 2000 erneuert
- Technisch vorbereitet für den Anschluss einer Sauna – Wellness für Zuhause
- Großzügiges Untergeschoss mit eigenem Zugang: umfasst Raum für Hauspersonal, Duschbad, WC, Waschküche, Lager- und Technikräume – teilweise mit elektrischer Fußbodenheizung, vollständig belüftet

Número de propiedad: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Todo sobre la ubicación

Dank seiner herrlich landschaftlichen und naturverbundenen Lage zählt Königstein zu den besten Wohnstandorten des Rhein-Main-Gebietes – 20km nordwestlich von Frankfurt (Fahrtzeit ca. 30 Minuten) im Taunus gelegen. Die Königsteiner Burg gehört zu den imposantesten Burgruinen Deutschlands, die historische Altstadt mit ihren Geschäften und Gaststätten lädt zum Einkaufen und Verweilen ein. Königstein ist ein heilklimatischer Luftkurort mit zahlreichen Erholungs– und Freizeitmöglichkeiten; neben dem Kur– und Heilbad werden diverse Therapie– und Sportmöglichkeiten angeboten. Mit einer Grundschule sowie drei Gymnasien und zwei Privatschulen genießt Königstein den Ruf als Schulstadt. Zahlreiche Villenviertel mit namhafter Prominenz machen den Kurort auch über den Taunus hinaus bekannt. In den letzten Jahrzehnten zogen viele wohlhabende Städter aus der hektischen Bankenmetropole Frankfurt in diese malerische Taunusgemeinde. Zu Königstein gehören die Stadtteile Falkenstein unterhalb des Altkönigs und der Falkensteiner Burgruine, das im Woogtal gelegene Schneidhain und Mammolshain mit traumhaftem Blick über Frankfurt.

Número de propiedad: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.11.2033.
Endenergiebedarf beträgt 291.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1911.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

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