Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Un charme d'antan à l'état pur : une villa prestigieuse au cachet unique

CODE DU BIEN: 25003027



PRIX D'ACHAT: 1.560.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 201.44 m^2 • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 610 m^2

CODE DU BIEN: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

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

CODE DU BIEN: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25003027
Surface habitable	ca. 201.44 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1911
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	1.560.000 EUR
Type de bien	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 98 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétiquew valable jusqu'au	05.11.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	291 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1911

CODE DU BIEN: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propriété





CODE DU BIEN: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propriété

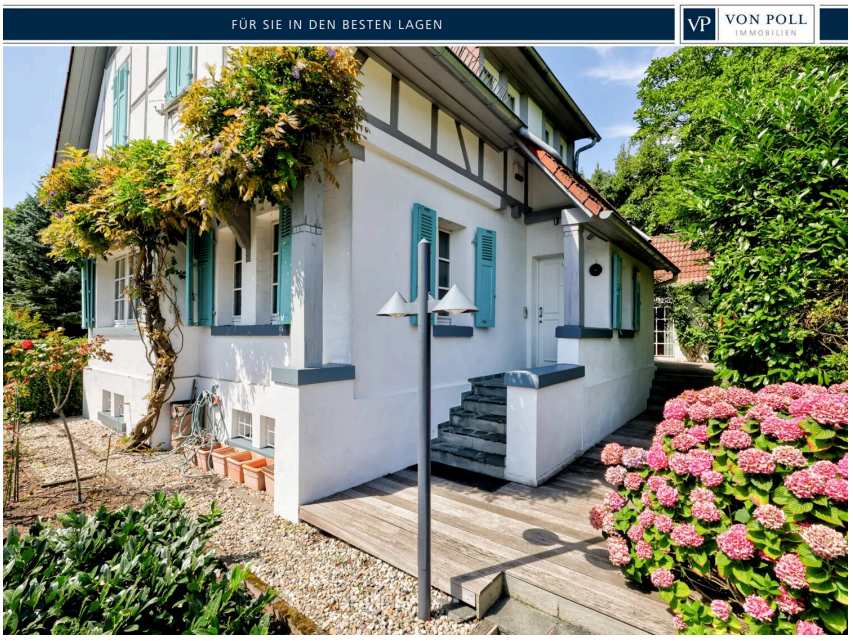




CODE DU BIEN: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propriété





CODE DU BIEN: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propriété





CODE DU BIEN: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propriété





CODE DU BIEN: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propriété





CODE DU BIEN: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propriété





CODE DU BIEN: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propriété





CODE DU BIEN: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propriété





CODE DU BIEN: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propriété





CODE DU BIEN: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propriété





CODE DU BIEN: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propriété





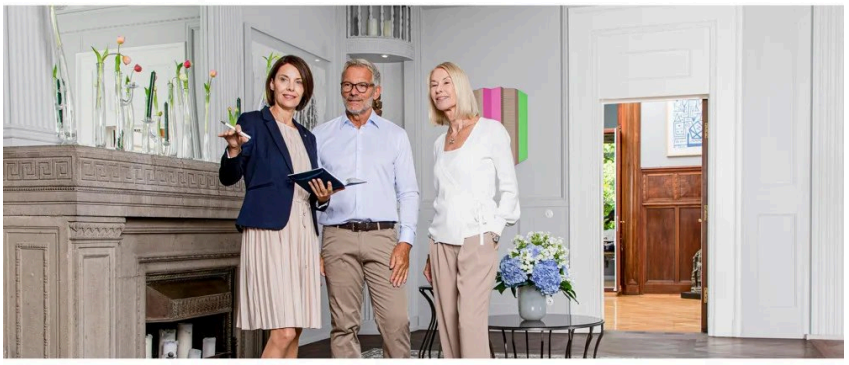
CODE DU BIEN: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

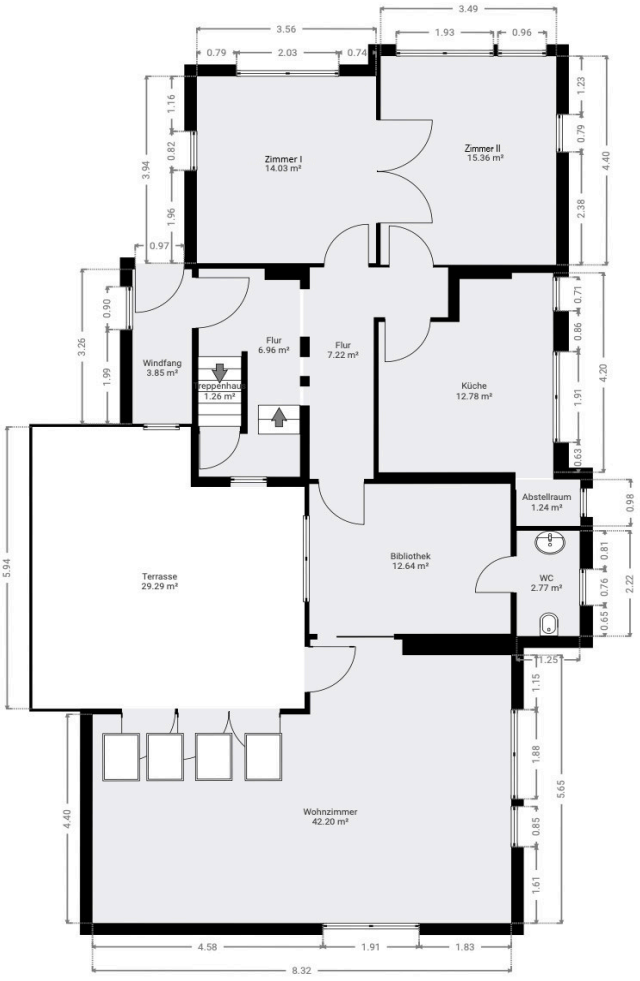
La propriété





CODE DU BIEN: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Une première impression

Un joyau rare et plein de caractère – Élégante villa d'époque chargée d'histoire et de charme. Dans un quartier résidentiel calme et paisible, cette propriété d'exception vous attend : une demeure imprégnée d'histoire offrant un confort moderne irréprochable. Quiconque recherche une propriété unique et authentique la trouvera ici : cette élégante villa allie le charme architectural d'antan aux commodités de la vie moderne – idéale pour les familles qui apprécient l'individualité, l'espace et la qualité. Un morceau d'histoire, précieusement conservé. Construite initialement en 1911, cette imposante maison a été agrandie dans les années 1950 par une extension solide, de construction traditionnelle. Environ 201 m² de surface habitable se déploient sur quatre niveaux – spacieux, lumineux et agencés avec soin. Sept pièces offrent un espace généreux pour la vie de famille, le travail et la détente. Trois chambres spacieuses et deux salles de bains modernes garantissent un confort optimal. Style et fonctionnalité s'y conjuguent harmonieusement. Le caractère exceptionnel de la maison se révèle dès l'entrée : les fenêtres à guillotine d'origine inondent les pièces de lumière naturelle et, associées aux hauts plafonds impressionnants, soulignent l'impression d'espace. L'espace de vie, partiellement ouvert sur deux niveaux, est transformé en véritable cœur de la maison par une élégante cheminée – un lieu idéal pour des soirées chaleureuses et des réunions de famille. Attenante à l'espace de vie, une bibliothèque raffinée invite à la lecture et à la détente – un atout majeur pour les amoureux des livres. Des équipements modernes pour un confort de vie contemporain. La cuisine aménagée haut de gamme, avec son cellier séparé, répond à tous les besoins. Dotée d'appareils modernes et de rangements bien conçus, elle devient le terrain de jeu privilégié de la créativité culinaire. La maison est également parfaitement équipée et en parfait état, vous permettant de vous installer et de vous sentir immédiatement chez vous. Jardin romantique – un havre de paix verdoyant. Le jardin paysager offre un véritable refuge : arbres matures, parterres fleuris soigneusement entretenus et zones abritées créent un cadre idéal pour que petits et grands puissent jouer, se détendre et profiter du plein air. La spacieuse terrasse exposée à l'est est un atout particulièrement appréciable – idéale pour un petit-déjeuner ensoleillé ou des moments de détente en plein air. Deux abris de jardin offrent un espace généreux pour ranger outils, vélos ou matériel de loisirs. Cette superbe propriété dispose également de deux places de parking couvertes sous un abri voiture – pratiques, sécurisées et à l'abri des intempéries. Le quartier offre une excellente infrastructure, avec des écoles, des crèches, des commerces et des activités de loisirs à proximité – un parfait équilibre entre le charme de la campagne et les commodités de la ville. En bref : cette villa n'est pas une maison ordinaire, c'est une demeure pour ceux qui apprécient l'exceptionnel. Une propriété chargée d'histoire et conçue pour répondre aux exigences les plus élevées. Laissez-vous séduire par un lieu où se créent des souvenirs et où les rêves deviennent réalité.

CODE DU BIEN: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

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