Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Γνήσια γοητεία του παλιού κόσμου: Μια πολυτελής βίλα με μοναδική αισθητική

Αριθμός ακινήτου: 25003027



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 1.560.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 201.44 m^2 • ΔΩΜΆΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 610 m^2

Αριθμός ακινήτου: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

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

Αριθμός ακινήτου: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25003027
Επιφάνεια	ca. 201.44 m²
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	6
Κατάσταση του ακινήτου	4
τουαλέτα	3
Έτος κατασκευής	1911
Χώρος στάθμευσης	2 x Στέγασμα για αυτοκίνητο

Τιμή αγοράς	1.560.000 EUR
σπίτι	Βίλα
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 98 m²
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα

Αριθμός ακινήτου: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Ελαφρύ φυσικό αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	291 kWh/m²a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	05.11.2033	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1911

Αριθμός ακινήτου: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Το ακίνητο

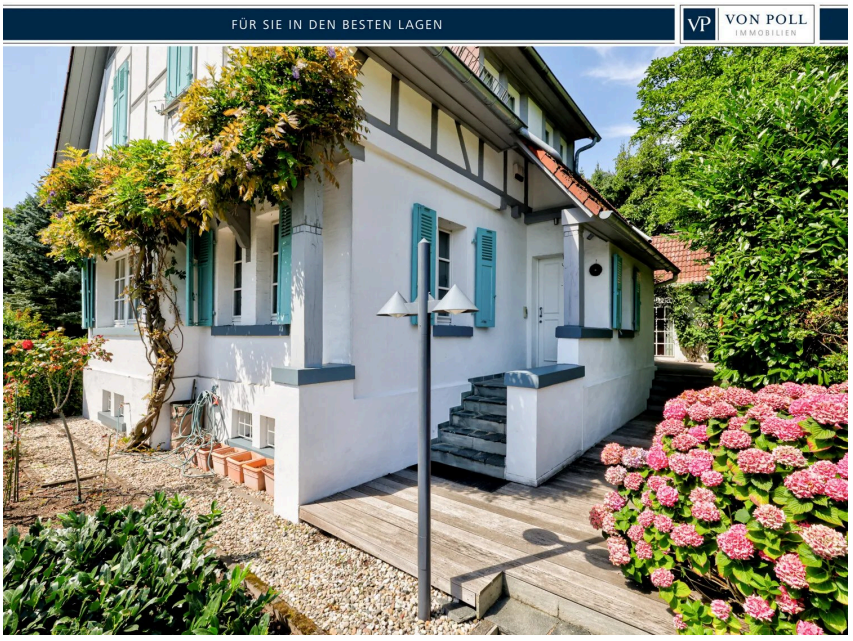




Αριθμός ακινήτου: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Το ακίνητο





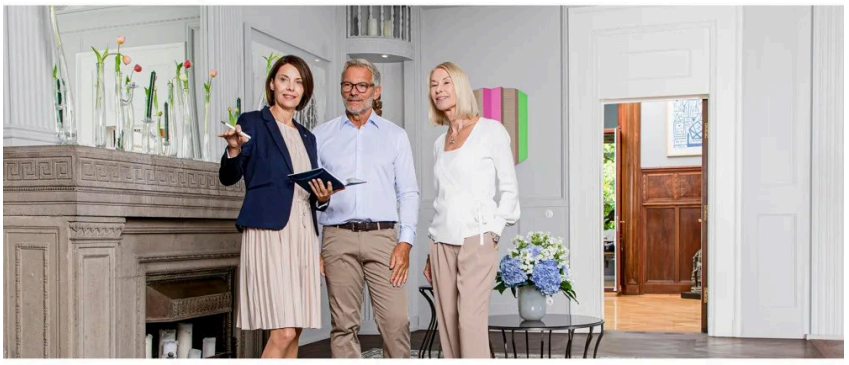
Αριθμός ακινήτου: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Το ακίνητο



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

Αριθμός ακινήτου: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

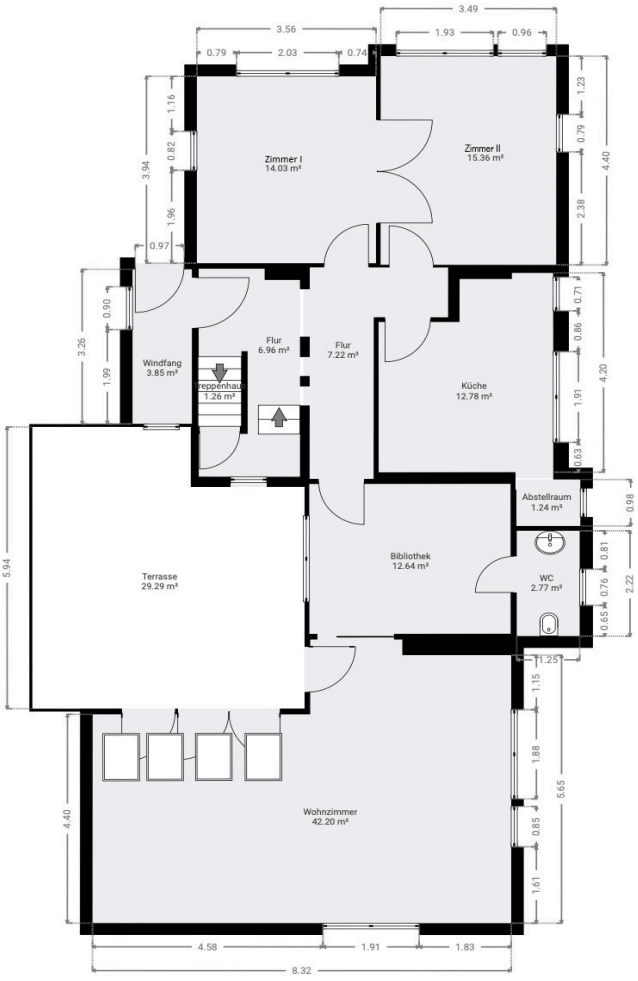
Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Κάτοψη



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Μια πρώτη εντύπωση

Ένα σπάνιο στολίδι με χαρακτήρα – Κομψή βίλα εποχής με ιστορία και καρδιά. Σε μια ήσυχη, γοητευτική κατοικημένη περιοχή, αυτό το εξαιρετικό ακίνητο σας περιμένει – ένα σπίτι που αποπνέει ιστορία, προσφέροντας παράλληλα τέλεια σύγχρονη άνεση διαβίωσης. Όποιος αναζητά ένα μοναδικό ακίνητο με ψυχή, θα το βρει εδώ: Αυτή η κομψή βίλα συνδυάζει την αρχιτεκτονική γοητεία περασμένων εποχών με τις ανέσεις της σύγχρονης ζωής – ιδανική για οικογένειες που εκτιμούν την ατομικότητα, τον χώρο και την ποιότητα. Ένα κομμάτι ιστορίας, διατηρημένο με αγάπη. Αρχικά χτισμένο το 1911, το επιβλητικό σπίτι επεκτάθηκε τη δεκαετία του 1950 με μια συμπαγή, παραδοσιακή προσθήκη. Περίπου 201 τ.μ. χώρου διαβίωσης εκτείνεται σε τέσσερις ορόφους – ευρύχωρους, φωτεινούς και προσεκτικά σχεδιασμένους. Συνολικά επτά δωμάτια προσφέρουν άφθονο χώρο για οικογενειακή ζωή, εργασία και χαλάρωση. Τρία ευρύχωρα υπνοδωμάτια και δύο μοντέρνα μπάνια εξασφαλίζουν άνετη διαβίωση σε υψηλό επίπεδο. Το στυλ συναντά τη λειτουργικότητα. Ο εξαιρετικός χαρακτήρας του σπιτιού είναι αμέσως εμφανής με την είσοδο: τα αυθεντικά παράθυρα με κουφώματα πλημμυρίζουν τα δωμάτια με φυσικό φως και, μαζί με τα εντυπωσιακά ψηλά ταβάνια, υπογραμμίζουν την ευρύχωρη ατμόσφαιρα. Ο χώρος διαβίωσης, μερικώς ανοιχτός σε δύο ορόφους, μετατρέπεται στην καρδιά του σπιτιού από ένα κομψό τζάκι - ένα μέρος για ζεστά βράδια και οικογενειακές συγκεντρώσεις. Δίπλα στον χώρο διαβίωσης, μια κομψή βιβλιοθήκη σας προσκαλεί να χαλαρώσετε και να διαβάσετε - ένα πραγματικό αποκορύφωμα για τους λάτρεις των βιβλίων. Σύγχρονες ανέσεις για σύγχρονη ζωή. Η υψηλής ποιότητας εντοιχισμένη κουζίνα με ξεχωριστό ντουλάπι δεν αφήνει τίποτα ανεκπλήρωτο. Εξοπλισμένη με σύγχρονες συσκευές και καλοσχεδιασμένο αποθηκευτικό χώρο, γίνεται το επίκεντρο της μαγειρικής δημιουργικότητας. Το σπίτι είναι επίσης τεχνικά άρτια εξοπλισμένο και σε άψογη κατάσταση, επιτρέποντάς σας να μετακομίσετε και να νιώσετε σαν στο σπίτι σας. Ρομαντικός κήπος - ένα καταπράσινο καταφύγιο. Οι πλήρως διαμορφωμένοι χώροι προσφέρουν ένα πραγματικό καταφύγιο: με ώριμα δέντρα, φροντισμένα παρτέρια και προστατευμένους χώρους, παρέχει ένα ιδανικό περιβάλλον για παιδιά και ενήλικες για να παίζουν, να χαλαρώνουν και να απολαμβάνουν την ύπαιθρο. Ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό είναι η ευρύχωρη βεράντα με ανατολικό προσανατολισμό - ιδανική για ένα ηλιόλουστο πρωινό ή ώρες χαλάρωσης σε εξωτερικούς χώρους. Δύο ξεχωριστά υπόστεγα κήπου προσφέρουν άφθονο χώρο για εργαλεία, ποδήλατα ή εξοπλισμό χόμπι. Αυτό το ελκυστικό ακίνητο διαθέτει επίσης δύο στεγασμένους χώρους στάθμευσης στο υπόστεγο αυτοκινήτων - βολικούς, ασφαλείς και προστατευμένους από τα στοιχεία της φύσης. Η γύρω περιοχή προσφέρει άριστες υποδομές με μικρές αποστάσεις από σχολεία, νηπιαγωγεία, καταστήματα και δραστηριότητες αναψυχής – ένας ιδανικός συνδυασμός αγροτικής ζωής και αστικής άνεσης. Με λίγα λόγια: Αυτή η βίλα δεν είναι ένα συνηθισμένο σπίτι – είναι ένα σπίτι για όσους έχουν γούστο για το εξαιρετικό. Ένα ακίνητο που αφηγείται μια ιστορία και είναι ταυτόχρονα εξοπλισμένο

με τα υψηλότερα πρότυπα για το μέλλον. Αφήστε τον εαυτό σας να γοητευτεί από ένα μέρος όπου δημιουργούνται αναμνήσεις και τα όνειρα γίνονται πραγματικότητα.

Αριθμός ακινήτου: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

Αριθμός ακινήτου: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

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