Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Tiszta régi világ bája: Egy tekintélyes villa egyedi hangulattal

VP azonosító: 25003027



VÉTELÁR: 1.560.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 201.44 m^2 • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 610 m^2

VP azonosító: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

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

VP azonosító: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Áttekintés

VP azonosító	25003027
Hasznos lakótér	ca. 201.44 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálószobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1911
Parkolási lehetoségek	2 x Beálló

Vételár	1.560.000 EUR
Ház	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 98 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifűtés
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	05.11.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	291 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1911

VP azonosító: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Az ingatlan





VP azonosító: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Az ingatlan

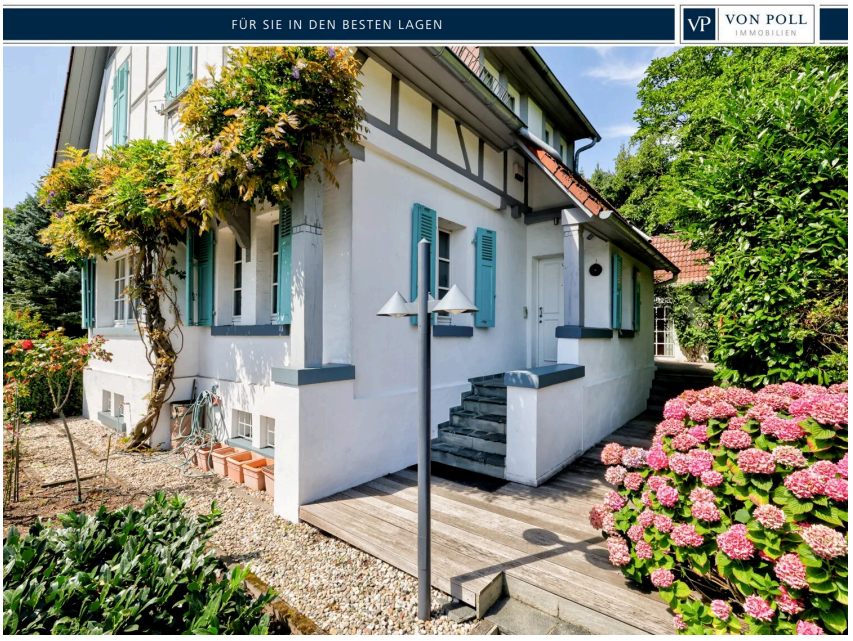




VP azonosító: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Az ingatlan





VP azonosító: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Az ingatlan





VP azonosító: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Az ingatlan





VP azonosító: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Az ingatlan





VP azonosító: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Az ingatlan





VP azonosító: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Az ingatlan





VP azonosító: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Az ingatlan





VP azonosító: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Az ingatlan





VP azonosító: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Az ingatlan





VP azonosító: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Az ingatlan





VP azonosító: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

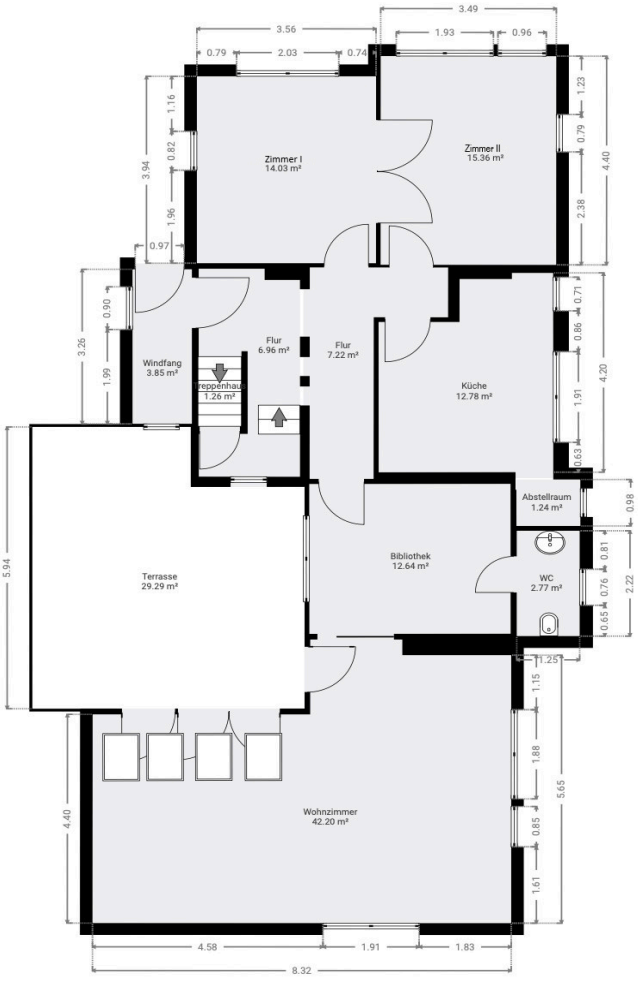
Az ingatlan





VP azonosító: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Az elso benyomás

Egy ritka, karakteres gyöngyszem – Stílusos, történelmi és szívvel teli, régimódi villa. Egy csendes, bájos lakóövezetben várja Önt ez a kivételes ingatlan – egy otthon, amely történelmet áraszt, miközben tökéletes modern lakhatási kényelmet kínál. Bárki, aki egyedi, lélekkel teli ingatlant keres, itt megtalálja: Ez a stílusos villa a letunt korok építészeti báját ötvözi a modern élet kényelmével – ideális azoknak a családoknak, akik értékelik az egyéniséget, a teret és a minoséget. Egy darab történelem, szeretettel megorzve. Az eredetileg 1911-ben épült impozáns házat az 1950-es években egy masszív, hagyományos építésu toldalékkal bovítették. A körülbelül 201 m²-es lakótér négy szinten terül el – tágas, világos és átgondoltan megtervezett. Összesen hét szoba kínál boséges teret a családi élethez, a munkához és a pihenéshez. Három tágas hálószoba és két modern fürdoszoba biztosítja a kényelmes, magas színvonalú lakhatást. A stílus találkozik a funkcionalitással. A ház kivételes jellege azonnal szembetuno a belépéskor: az eredeti tokos ablakok természetes fénnyel árasztják el a szobákat, és a lenyugözoen magas mennyezettel együtt kiemelik a tágas hangulatot. A két szinten részben nyitott nappalit egy stílusos kandalló alakítja át az otthon szívévé – hangulatos esték és családi összejövetelek helyszíne. A nappali mellett egy elegáns könyvtár csábít olvasásra – igazi fénypont a könyv szerelmeseinek. Modern felszereltség a modern életstílushoz. A kiváló minoségu, különálló kamrával ellátott, beépített konyha minden kívánnivalót kielégít. Modern gépekkel és jól megtervezett tárolóhelyekkel felszerelve a kulináris kreativitás központjává válik. A ház muszakilag is jól felszerelt és kifogástalan állapotban van, így beköltözve otthon érezheti magát. Romantikus kert – egy zöld menedék. A teljesen parkosított terület igazi menedéket kínál: érett fákkal, gondosan gondozott virágágyásokkal és fedett területekkel ideális környezetet biztosít gyermekek és felnottek számára egyaránt a játékhoz, a pihenéshez és a szabadban való kikapcsolódáshoz. Különös hangsúlyt kap a tágas, keleti fekvésu terasz – ideális egy napsütéses reggelihez vagy a szabadban eltöltött pihenteto órákhoz. Két különálló kerti fészer boséges helyet kínál szerszámoknak, kerékpároknak vagy hobbifelszereléseknek. Ez a vonzó ingatlan két fedett parkolóhellyel is büszkélkedhet a kocsibeállóban – kényelmes, biztonságos és az elemektol védett. A környék kiváló infrastruktúrával rendelkezik, rövid távolságra iskoláktól, óvodáktól, üzletektol és szabadidos tevékenységektol – ideális kombinációja a vidéki életnek és a városi kényelemnek. Röviden: Ez a villa nem egy átlagos otthon – ez egy otthon azoknak, akik szeretik a kivételes dolgokat. Egy ingatlan, amely történetet mesél, és egyszerre van felszerelve a jövo legmagasabb színvonalán. Hagyja, hogy magával ragadja egy olyan hely, ahol emlékek születnek és álmok válnak valóra.

VP azonosító: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

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