Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

# Puro fascino d'altri tempi: una villa prestigiosa dal fascino unico

*Codice oggetto: 25003027*




PREZZO D'ACQUISTO: 1.560.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 201.44 $m^2$ • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 610 $m^2$

Codice oggetto: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein


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

Codice oggetto: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| Codice oggetto | 25003027 |
| Superficie netta | ca. 201.44 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 6 |
| Camere da letto | 4 |
| Bagni | 3 |
| Anno di costruzione | 1911 |
| Garage/Posto auto | 2 x Carport |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 1.560.000 EUR |
| Casa | Villa |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 98 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

Codice oggetto: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Gas naturale leggero |
| Certificazione energetica valido fino a | 05.11.2033 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico | 291 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | H |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1911 |

Codice oggetto: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

# La proprietà





Codice oggetto: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

# La proprietà

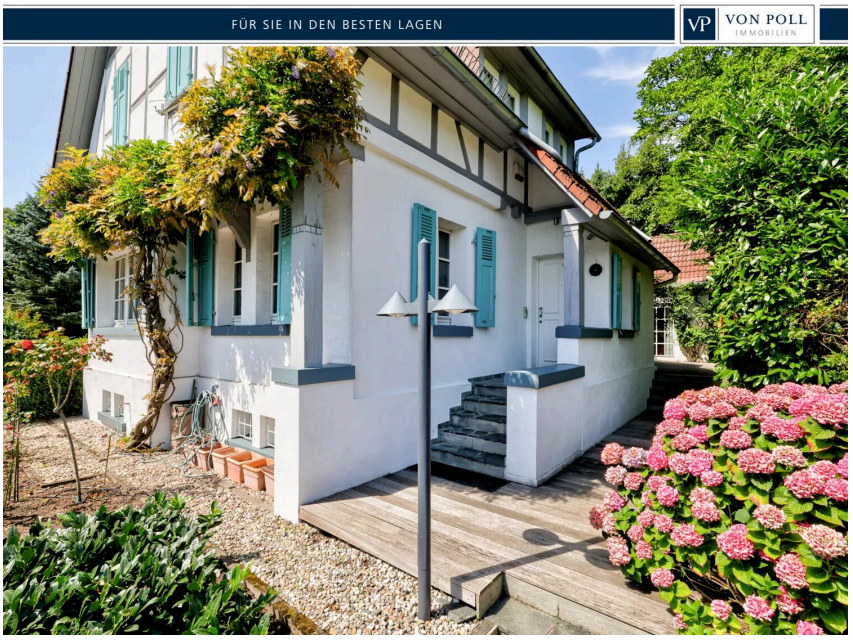




Codice oggetto: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

# La proprietà





Codice oggetto: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

# La proprietà





Codice oggetto: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

# La proprietà





Codice oggetto: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

# La proprietà





Codice oggetto: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

# La proprietà





Codice oggetto: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

# La proprietà





Codice oggetto: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

# La proprietà





Codice oggetto: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

# La proprietà





Codice oggetto: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

# La proprietà





Codice oggetto: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

# La proprietà





Codice oggetto: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

# La proprietà



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

Codice oggetto: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

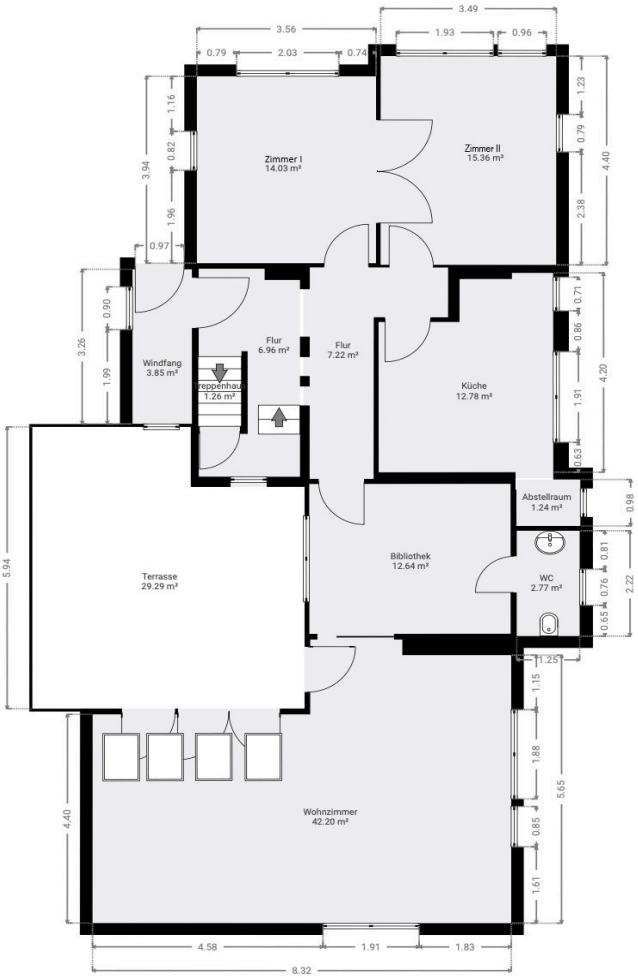
# La proprietà






Codice oggetto: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

# Planimetrie




Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

# Una prima impressione

Un gioiello raro con carattere: un'elegante villa d'epoca ricca di storia e cuore. In una tranquilla e affascinante zona residenziale, vi aspetta questa proprietà eccezionale: una casa che respira storia e offre al contempo il perfetto comfort abitativo moderno. Chiunque cerchi una proprietà unica con un'anima la troverà qui: questa elegante villa combina il fascino architettonico di epoche passate con i comfort della vita moderna, ideale per le famiglie che apprezzano l'individualità, lo spazio e la qualità. Un pezzo di storia, amorevolmente conservato. Originariamente costruita nel 1911, l'imponente casa è stata ampliata negli anni '50 con un solido ampliamento in stile tradizionale. Circa 201 m² di superficie abitabile si estendono su quattro piani: spaziosi, luminosi e progettati con cura. Un totale di sette stanze offrono ampio spazio per la vita familiare, il lavoro e il relax. Tre ampie camere da letto e due bagni moderni garantiscono un soggiorno confortevole di alto livello. Lo stile incontra la funzionalità. Il carattere eccezionale della casa è immediatamente evidente entrando: le finestre a battente originali inondano le stanze di luce naturale e, insieme ai soffitti straordinariamente alti, sottolineano l'atmosfera spaziosa. La zona giorno, parzialmente aperta su due piani, si trasforma nel cuore della casa grazie a un elegante camino, un luogo ideale per serate intime e riunioni di famiglia. Adiacente alla zona giorno, un'elegante biblioteca invita a ritirarsi e leggere: un vero gioiello per gli amanti dei libri. Comfort moderni per una vita contemporanea. La cucina componibile di alta qualità con dispensa separata non lascia nulla a desiderare. Dotata di elettrodomestici moderni e di spazi ben progettati, diventa il fulcro della creatività culinaria. La casa è anche tecnicamente ben attrezzata e in condizioni impeccabili, permettendovi di entrare e sentirvi subito a casa. Giardino romantico: un'oasi verde. Il giardino completamente curato offre un vero rifugio: con alberi secolari, aiuole curate con cura e aree riparate, offre un ambiente ideale per bambini e adulti per giocare, rilassarsi e godersi l'aria aperta. Un punto culminante particolare è l'ampia terrazza esposta a est, ideale per una colazione al sole o per trascorrere ore di relax all'aperto. Due capanni da giardino separati offrono ampio spazio per attrezzi, biciclette o attrezzature per hobby. Questa affascinante proprietà vanta anche due posti auto coperti nel parcheggio coperto: comodi, sicuri e protetti dalle intemperie. La zona circostante offre eccellenti infrastrutture, con scuole, asili, negozi e attività ricreative a breve distanza: una combinazione ideale tra vita rurale e comodità urbana. In breve: questa villa non è una casa qualunque: è una casa per chi ama l'eccezionale. Una proprietà che racconta una storia ed è allo stesso tempo attrezzata con i più alti standard per il futuro. Lasciatevi conquistare da un luogo dove nascono ricordi e i sogni diventano realtà.

Codice oggetto: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

# Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

# Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

# Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

# 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