

Königstein im Taunus – Falkenstein

Geräumiges Zweifamilienhaus mit Blick in die Mainmetropole

CODE DU BIEN: 24003026



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 890.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 210,11 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 607 m²

CODE DU BIEN: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

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

CODE DU BIEN: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24003026
Surface habitable	ca. 210,11 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1953
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	890.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 65 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	12.03.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	182.49 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1953

CODE DU BIEN: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

La propriété



CODE DU BIEN: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

La propriété



CODE DU BIEN: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

La propriété



CODE DU BIEN: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

La propriété



CODE DU BIEN: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 06174 - 25 57 0

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – 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



VON POLL
IMMOBILIEN

ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

Une première impression

Träumen Sie von einem Panorama, das sowohl die beeindruckende Skyline von Frankfurt als auch die historische Burgruine Falkenstein umfasst? Dieses freistehende Zweifamilienhaus in einer begehrten Lage von Königstein / Falkenstein könnte genau das sein, wonach Sie gesucht haben.

Die Immobilie wurde im Jahr 1953 auf einem ca. 607 m² großen Grundstück errichtet und wartet darauf, in neuem Glanz zu erstrahlen.

Eine umfassende Renovierung würde nicht nur den heutigen Ansprüchen gerecht werden, sondern auch Raum für die Verwirklichung Ihrer persönlichen Wohnträume schaffen. Dank des durchdachten Grundrisses und der flexiblen Nutzungsmöglichkeiten bietet dieses Haus eine hervorragende Grundlage für kreative Gestaltungsideen.

Mit einer Wohnfläche von etwa 210 m², verteilt auf vier Ebenen, überzeugt die Immobilie durch ein funktionales Raumkonzept, das sich ideal für Familien oder Mehrgenerationenwohnen eignet.

Insgesamt stehen neun gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, darunter sechs Schlafzimmer und drei Badezimmer.

Hier finden alle Bewohner ausreichend Platz und gleichzeitig die Möglichkeit, sich in den jeweils separaten Wohneinheiten zurückzuziehen.

Die zentrale Lage im Ortsteil Königstein/Falkenstein bietet eine perfekte Mischung aus Anbindung und naturnahem Wohnen.

Ein weiteres Highlight ist der großzügige Garten, der das Haus umgibt. Ob zum Spielen für Kinder, als Rückzugsort für entspannte Stunden oder für gesellige Grillabende mit Freunden – hier bleibt genügend Raum, um die Freizeit ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Für wohlige Wärme sorgt die moderne Zentralheizung, die erst 2020 eingebaut wurde und sich in nahezu neuwertigem Zustand befindet. Die vorhandene Ausstattung ist funktional und solide, bietet jedoch eine ideale Basis für Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen, um das volle Potenzial dieser Immobilie auszuschöpfen.

Dieses Zweifamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, eine gute Lage und ein Panorama, das seinesgleichen sucht.

Gestalten Sie hier Ihr neues Zuhause! Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Kontaktaufnahme

CODE DU BIEN: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

Détails des commodités

- Beliebte Wohnlage in Königstein Falkenstein
- Fernblick bis nach Frankfurt
- Blick auf die Falkensteiner Burgruine
- Neuwertige Zentralheizung 2020
- Elektrik wurde 2018 überwiegend erneuert
- Dachboden ist ausgebaut
- Zwei Garagen sowie zwei weitere Außenstellplätze
- Eine Terrasse
- Zwei Küchen und eine weitere Küchenzeile
- Großer Gartenanteil
- Fenster sind Doppelverglast (teilweise erneuert)
- Kaminofen im Dachgeschoss

CODE DU BIEN: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – 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 (Fahrzeit 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: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 182.49 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus – 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