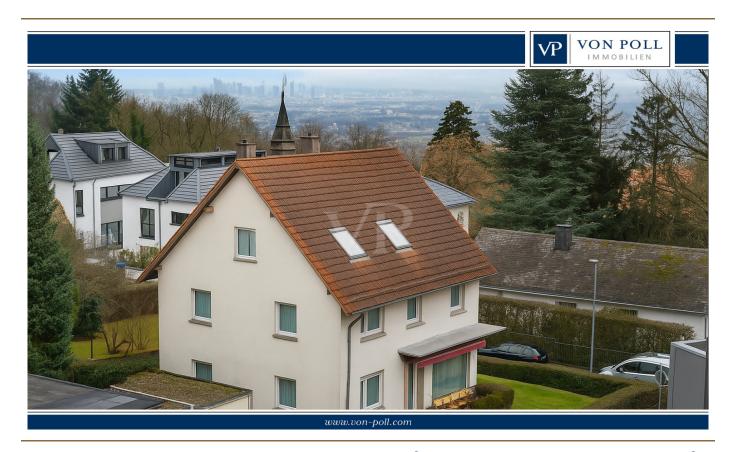


Königstein im Taunus – Falkenstein

Zweifamilienhaus mit Weitblick – exklusives Panorama bis zur Skyline

CODE DU BIEN: 24003026



PRIX D'ACHAT: 950.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 210,06 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 607 m²



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



En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24003026
Surface habitable	ca. 210,06 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

950.000 EUR
Maison bifamiliale
Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
massif
ca. 65 m²
Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine



Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew 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



























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



La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





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



ImmoScout24 Gold Siegel







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



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



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.



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 It. Energieausweis ist 1953.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.



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