Königstein – Falkenstein

Architektur trifft Natur – Familienhaus mit Weitblick in ruhiger Lage mit dem Wald vor der Haustür

??????? ????????: 24003027B

???? ??????: 1.790.000 EUR • ?????????: ca. 314,12 m² • ???????: 9 • ?????? ???: 884 m²

??????? ????????: 24003027B - 61462 Königstein – Falkenstein

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24003027B - 61462 Königstein – Falkenstein

?? ??? ?????

??????? ????????	24003027B
?????????	ca. 314,12 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	9
????????? ??? ????????	5
????????	4
???? ??????????	1956
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	1.790.000 EUR
?????	????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2020
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 115 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24003027B - 61462 Königstein – Falkenstein

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	29.03.2033
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	94.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1956

??????? ????????: 24003027B - 61462 Königstein – Falkenstein

?? ???????

??????? ????????: 24003027B - 61462 Königstein – Falkenstein

?? ???????

??????? ????????: 24003027B - 61462 Königstein – Falkenstein

?? ???????

??????? ????????: 24003027B - 61462 Königstein – Falkenstein

?? ???????

??????? ????????: 24003027B - 61462 Königstein – Falkenstein

?? ???????

??????? ????????: 24003027B - 61462 Königstein – Falkenstein

?? ???????

??????? ????????: 24003027B - 61462 Königstein – Falkenstein

?? ???????

??????? ????????: 24003027B - 61462 Königstein – Falkenstein

?? ???????

??????? ????????: 24003027B - 61462 Königstein – Falkenstein

?? ???????

??????? ????????: 24003027B - 61462 Königstein – Falkenstein

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

ImmoScout24 Gold Siegel

Gold Partner Seit 2015 ImmoScout24

Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

??????? ????????: 24003027B - 61462 Königstein – Falkenstein

?? ???????

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 06174 - 25 57 0

www.von-poll.com

??????? ????????: 24003027B - 61462 Königstein – Falkenstein

??? ????? ????????

Lichtdurchflutetes und energetisch saniertes Familienhaus in ruhiger Waldrandlage mit tollem Burgblick.

Diese exklusive Villa bietet Ihnen auf ca. 315m² Wohnfläche ein einzigartiges Wohnerlebnis in einer malerischen Waldrandlage mit Burgblick.

Die Liegenschaft mit dem Ursprungsbaujahr 1954, wurde im Jahr 1996 durch einen großzügigen Anbau erweitert und in den Jahren 2016-2019 aufwendig, energetisch und sehr hochwertig saniert und modernisiert und befindet sich in einem neuwertigen Zustand.

Die Villa bietet Ihnen insgesamt mehr als 9 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer und 4 Badezimmer, sowie zwei Terrassen eine große Doppelgarage und zwei Außenparkplätze.

Das Grundstück mit ca. 884qm ist direkt am Wald gelegen und nahezu uneinsehbar.

Der weitläufige offene Wohnbereich mit großen Fensterfronten schafft eine lichtdurchflutete Wohnatmosphäre und öffnet den Blick auf die grüne Umgebung und die Burg von Falkenstein.

Beide Wohnetagen des Hauses wurden mit Fußbodenheizung ausgestattet.
Die Bäder wurden saniert und mit hochwertigen Sanitäreinrichtungen versehen.
Es wurde eine hochwertige Küche eingebaut mit modernsten Geräten von Gaggenau und Gutmann.

Die Böden aus übergroßen italienischen Feinsteinfliesen sowie Parkett-Dielen, als auch die Treppe aus massivem Echtholz, wurden außergewöhnlich gewählt und passen sich harmonisch in des Gesamtkonzept des Hauses ein. Durch das exklusive und offene Wohnkonzept wirken die großzügigen Räumlichkeiten noch beeindruckender.

Die Elektrik im gesamten Haus wurde erneuert und mit einer Smart-Home Steuerung versehen.
Mit dieser können Sie Ihre Beleuchtung, Beschattung, Heizung und Gartenbewässerung ganz einfach per App steuern. (free@home)

Sämtliche Wasser- und Abwasserleitungen wurden erneuert.

Es wurden dreifach-verglaste Fenster eingebaut und die Fassade wurde energetisch komplett saniert. Die Außenwände wurden dabei aufgegraben, bis zur Bodenplatte abgedichtet und gedämmt.

Teile des Daches wurden begrünt - eine ökologisch sinnvolle und nachhaltige Entscheidung.

Abgerundet wird dieses sehr attraktive Angebot durch eine hochwertige Einliegerwohnung im 1. Obergeschoss. Der großzügige Wohnbereich mit überhoher Decke und eine Galerie bildet dabei das Highlight dieser Wohnung. Zusätzlich verfügt die Einliegerwohnung über ein weiteres Schlafzimmer, ein Badezimmer und einer Einbauküche.

Vereinbaren Sie zeitnah einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von dieser Traumimmobilie überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

??????? ????????: 24003027B - 61462 Königstein – Falkenstein

????????????? ??? ???????

•Exklusiv und hochwertig saniert
•Schöne Mikrolage mit Burgblick
•Hochwertige Ausstattung
•Vielseitige Nutzungsmöglichkeit der Immobilie
•Bodentiefe Fenster
•Smart-Home
•Doppelgarage
•Begrüntes Dach (ökologisch sinnvoll)
•Fußbodenheizung
•Einliegerwohnung
•Viel Platz
•Offenes Wohnkonzept
•Zwei Einbauküchen
Folgende Sanierungsmaßnahmen wurden von 2016 bis 2020 vollzogen:
•Wohnraumerweiterungen im EG und OG durch Einfassen von Terrassenflächen und ausragenden Balkonen (durch Bauantrag genehmigt)
•Errichtung einer Einliegerwohnung (durch Bauantrag genehmigt)
•Aufgrabung, Abdichtung und Dämmung der Kellerwände bis auf die Bodenplatte, auch im nicht-unterkellerten Bereich. Erneuerung der Lichtschächte
•Großzügige Öffnung des Wohnbereiches durch Entfernen zahlreicher statisch nicht erforderlicher Mauerteile (mit Statik-Gutachten)
•Erneuerung der Gas-und Wasseranschlüsse
•Neuerung aller Wasser-und Abwasserleitungen
•Komplette hochwertige Erneuerung von drei vollwertigen Duschbädern mit Tageslicht und u.a. mit Doppel-Wanne von Kaldewei und großer Walk-In- Dusche, spülrandloses WC etc.
•Schaffung von attraktiven Sichtachsen im Haus, u.a. Verbindung des en Suite Elternbades mit dem Elternschlafzimmer durch ein Innenfenster, Verbindung Büro mit Wohnzimmer
•Abtrennung von offener Wohnküche und Wohnzimmer durch drei raumhohe transparente Glasschiebetüren, die im geöffneten Zustand verdeckt sind
•Neue Heizung (leistungsstarke Gas-Therme Vitocrossal 300 von Viessmann) und Einbau einer Fußbodenheizung in allen Räumen
•Neuerung der gesamten Elektrik mit umfangreichen Steckdosen, CAT-Verkabelung sowie Busch-Jäger Smart-Home Steuerung (free@home) von Licht, Beschattung, Heizung, Gegensprechanlage und Gartenbewässerung

•Fassadendämmung mit 16cm Dämmung, Neuverputz und Anstrich der gesamten Fassade in einer besonders gegen Grünspan geschützten Farbe
•Riesige hochwertige Holz-Alu-Fensterflächen über die komplette Gebäudeseite mit dreifach-Verglasung im RC2-Standard und Raffstores an allen Fensterflächen
•Haustür in geölter Eiche im RC2-Standard und hochwertige Zimmertüren in Vollholz und Echt-Lack
•Erneuerung der Haupttreppe freitragend mit Glasgeländer und Stufenbeleuchtung
•Erneuerung der Kellertreppe ebenfalls mit Stufenbeleuchtung
•Schaffung eines separaten Zugangs der ELW (Treppenloch geschnitten, Eiche-Massivholztreppe)
•Deckenabhängungen teilweise im EG flächig im OG mit insgesamt über 50 Deckenspots in allen Räumen, überwiegend dimmbar und in Gruppen schaltbar
•Ausbau des Dachbodens mit hochwertigem Korkboden sowie Zwischen- und Untersparrendämmung des Daches
•Großformatige italienische Fliesen und hochwertiges Eichenparkett mit Hartholzunterzug einer deutschen Parkettmanufaktur in allen Wohnbereichen
•Zwei neue Küchen mit jeweils hochwertigen Geräten u.a. von Gaggenau, Gutmann etc.
•Anpflanzung einer ca. 15m langen Hecke zum Nachbarhaus
•Errichtung von Beeten und Anpflanzung u.a. Bambus im Eingangsbereich
•Errichtung einer app-gesteuerten Gartenbewässerung

??????? ????????: 24003027B - 61462 Königstein – Falkenstein

??? ??? ??? ?????????

Dieses Anwesen befindet sich in einer exklusiven Mikrolage im Königsteiner Ortsteil Falkenstein.

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.

??????? ????????: 24003027B - 61462 Königstein – Falkenstein

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.3.2033.
Endenergiebedarf beträgt 94.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

??????? ????????: 24003027B - 61462 Königstein – Falkenstein

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Severin Lukas Klier

Georg-Pingler-Straße 1, 61462 Königstein
Tel.: +49 6174 - 25 57 0
E-Mail: koenigstein@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com