

Königstein - KÖNIGSTEIN

Villa Opulentia: Ahol a luxus találkozik az egyediséggel

VP azonosító: 24003002

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Secret Sale

www.von-poll.com

VÉTELÁR: 4.490.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 527 m² • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 1.419 m²

VP azonosító: 24003002 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 24003002 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

Áttekintés

VP azonosító	24003002
Hasznos lakótér	ca. 527 m ²
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	9
Hálósobák	7
Fürdoszobák	4
Építés éve	2020
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely, 4 x Garázs

Vételár	4.490.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2021
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 92 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 24003002 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	02.03.2032
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	16.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2019

VP azonosító: 24003002 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/koenigstein

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

VP azonosító: 24003002 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

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: 24003002 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

Az első benyomás

Eladó egy szinte új luxusvilla, amely megfelel a legmagasabb igényeknek. Körülbelül 527 négyzetméteres lakóterületével és körülbelül 1419 négyzetméteres telekméretével bőséges teret kínál egy kényelmes és exkluzív lakókörnyezethez. A 2020-ban elkészült ház kiváló minőségű kivitelezésével és luxusszereltségével lenyűgöző. A héj 36 cm vastag hőszigetelő blokkokból épült, ami kiváló szigetelést biztosít. Az alagsor vízálló betonszerkezetből áll, és rengeteg további lakó- és tárolóhelyet kínál. A nagy ablakok rengeteg természetes fényt engednek be, az elektromos redőnyök pedig a magánéletet és a kényelmet biztosítják. Az összes emeletet OTIS lift köti össze, akadálymentes hozzáférést biztosítva. A Hark kandalló hangulatos légkört teremt. Az ingatlan a technológia terén mércét állít. Két Daikin levegő-víz hőszivattyú biztosítja a környezetbarát fűtést. A modern Daikin légkondicionáló rendszer nyáron kellemes hőmérsékletet biztosít. Mérete ellenére az ingatlan rendkívül alacsony, mindössze 16,10 kWh-s végso energiafogyasztással büszkélkedhet, ami A+ energiahatékonysági osztálynak felel meg. A Loxone BUS rendszer lehetővé teszi a különböző funkciók intelligens és hálózatra kapcsolt vezérlését. A biztonságról a legmodernebb Telenote riasztórendszer gondoskodik ablakérzékelőkkel és mozgásérzékelőkkel. Az ABUS kamerás megfigyelés fokozza a megfigyelés hatékonyságát. A földszinten és a hálósobákban Sonos rendszer biztosítja a kiváló hangzást. Hálózati kábelezés és parabolaantenna is telepítve van. A takarítást központi porszívórendszer egyszerűsíti. A villa belsőépítészete a luxust és az eleganciát tükrözi. A LEICHT konyha csúcskategóriás Gaggenau készülékekkel van felszerelve. A 120 x 120 cm-es Nero Marquina porcelán kőlapok kifinomult megjelenést kölcsönöznek a szobáknak. A magasságot és kényelmet biztosít a hálósobákban. A mosókonyha fokozza a kényelmet. Az ingatlan külseje ugyanilyen luxus. A lenyűgözően parkosított kert központi eleme a 11 x 5,5 méteres fűtött kültéri medence. A pezsgőfürdő és a szauna lehetőséget kínál a kikapcsolódásra. Az automata öntözőrendszer gondoskodik a gondozott kerttől. A vízellátást egy 10 000 literes tartály egészíti ki. Ez az ingatlan a luxust, a kényelmet és a modern szolgáltatásokat ötvözi a legmagasabb szinten, számos szolgáltatást kínálva az igényes életstílushoz. A ház makulátlan állapotban van, és 2021-ben új levegő-víz hőszivattyúkkal korszerűsítették. Tökéletes otthon azok számára, akik páratlan élettéményre vágnak. Örömmel adunk további információkat, vagy szervezünk meg egy megtekintést.

VP azonosító: 24003002 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

Részletes felszereltség

- Der Rohbau der Immobilie überzeugt durch Qualität und luxuriöser Bauweise.
- Hochwertigste Parkettböden im Schlafzimmer
- Feinsteinzeug Fliesen im Wohnbereich
- Die Außenwände bestehen aus 36 cm starken Wärmedämmsteinen, die für hervorragende Isolierung sorgen.
- Der Keller wurde aus wasserundurchlässigem Beton gefertigt.
- Die Alu-Fenster sind nicht nur ästhetisch ansprechend, sondern bieten auch eine effiziente Wärmedämmung.
- Elektrische Rollläden gewährleisten Privatsphäre und Komfort.
- Ein Aufzug von OTIS verbindet alle Stockwerke miteinander, was den Zugang barrierefrei gestaltet.
- Für eine gemütliche Atmosphäre sorgt der Heiz-Kamin der renommierten Firma Hark.
- In Bezug auf die Technik setzt die Immobilie Maßstäbe. Zwei Luft-Wärme-Pumpen von Daikin sorgen für umweltfreundliche Heizung und Kühlung.
- Die Klimaanlage, ebenfalls von Daikin, gewährleistet angenehme Temperaturen im Sommer.
- Das Loxone BUS-System ermöglicht eine intelligente und vernetzte Steuerung verschiedener Funktionen.
- Eine hochmoderne Alarmanlage von Telenote mit Sensoren an Fenstern und Bewegungsmeldern sorgt für Sicherheit.
- Die Kameraüberwachung von ABUS erhöht die Überwachungseffizienz.
- Ein Sonos- System im Erdgeschoss und Schlafzimmer sorgt für herausragenden Klang.
- Netzwerkverkabelung und eine Satellitenschüssel sind ebenfalls vorhanden.
- Das zentrale Staubsaugersystem erleichtert die Reinigung.
- Die Innenausstattung spiegelt Luxus und Eleganz wider.
- Die Küche der Firma LEICHT ist mit hochwertigen Gaggenau Elektrogeräten ausgestattet.
- Feinsteinzeugfliesen im Format 120 x 120 in nero marquina verleihen den Räumen eine edle Optik.
- Echtholzparkett sorgt für Wärme und Gemütlichkeit in den Schlafzimmern.
- Ein Wäscheabwurf erhöht den Komfort.
- Der Außenbereich der Immobilie beeindruckt ebenfalls.
- Eine automatische Bewässerungsanlage sorgt für einen gepflegten Garten.
- Eine 10.000-Liter-Zisterne unterstützt die Wasserversorgung.
- Ein Whirlpool und eine Sauna bieten Entspannung.
- Der beheizte Außenpool mit den Maßen 11 x 5,5 Meter lädt zum Schwimmen und Erholen ein.
- Diese Immobilie verkörpert Luxus, Komfort und Modernität auf höchstem Niveau und

bietet eine Fülle von Annehmlichkeiten für anspruchsvolles Wohnen.

VP azonosító: 24003002 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 24003002 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.3.2032.

Endenergiebedarf beträgt 16.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

VP azonosító: 24003002 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

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