



# VERKAUFT ! Schicke Villa in 1AA-Lage Königstein



123-DG-1943

61462 Königstein  
Deutschland

## Daten im Überblick

<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objektyp</b>	Villa
<b>PLZ</b>	61462
<b>Ort</b>	Königstein
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Wohnfläche</b>	ca. 232,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 70,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	ca. 302,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	8
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 550,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	5
<b>Anzahl Badezimmer</b>	3
<b>Einliegerwohnung</b>	Ja
<b>Kaufpreis</b>	649.000 EUR
<b>Provision</b>	5,95% inkl. MWST
<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>Befuerung</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Stellplatzart</b>	Garage
<b>Kamin</b>	Ja
<b>ruhig</b>	Ja
<b>sonnig</b>	Ja
<b>Küche</b>	Einbauküche
<b>Gäste WC</b>	Ja

## Lage

Sehr ruhiges beliebtes Villengebiet.  
Schule, Kindergarten und die Bahn sind schnell zu Fuß erreichbar.  
Kurze Fahrzeit nach Frankfurt, Wiesbaden und zum Flughafen

## Ausstattung

Im Obergeschoss befindet sich der Elternschlafbereich mit Ankleide und en suite Bad. Ein wunderschöner Bereich, in dem Sie sich so richtig wohlfühlen können. Ansonsten gibt es auf dieser Ebene zwei freundliche Schlafzimmer, jeweils mit Zugang auf die Sonnenloggia sowie ein separates Duschbad. Genießen Sie die schönen Ausblicke, die sich von dieser Ebene bieten. Praktische Details sind hier auch mehrere Einbauschränke.

Doch damit nicht genug. Das großzügige Raumangebot wird abgerundet durch eine separate Einliegerwohnung im Hanggeschoss sowie zusätzliche Nutzfläche für Ihre Vorräte und Utensilien. Eine Besichtigung sagt mehr aus als tausend Worte. Überzeugen Sie sich vor Ort von der hochwertigen Bauausführung.

## Objektbeschreibung

Da lacht die ganze Familie  
Großzügiges Villenanwesen in  
1A-Lage von Königstein

Um dieses Anwesen werden Sie Ihre Freunde beneiden. Sie wohnen absolut ruhig in einem sehr beliebten Villengebiet, umgeben von ansprechenden Häusern in der Nachbarschaft.

Schon von außen können Sie sich an der gelungenen Architektur des Hauses erfreuen.

Für Ihren Fuhrpark gibt es eine große Garage, sodass im Winter der Tag nicht mit lästigem Eiskratzen beginnt und Sie jederzeit trockenen Fußes ins Haus gelangen. Somit können auch Einkäufe schnell und gut verstaut werden.

Wenn Sie das Haus über den Haupteingang betreten, befinden Sie sich in der geräumigen Diele mit viel Platz, um Ihre Gäste zu empfangen und die Garderobe abzulegen.

Von hier aus geht es in den 64 m<sup>2</sup> großen repräsentativen Wohn-/Ess-/Kaminbereich. Ein wunderschönes Raumerlebnis mit Erker, einem

tollen offenen Kamin sowie der separaten Lese- und Fernsehecke. Durch die großen Fensterelemente wirkt alles hell und freundlich.

Das Erdgeschoss verfügt über eine angenehme Fußbodenheizung.

Der Essplatz ist praktisch neben der Küche angeordnet, sodass Sie nur kurze Wege benötigen, um das Essen zu servieren.

Haben Sie öfters Gäste? Kein Problem. Hier lässt sich gut auch eine große Tafel stellen.

Ansonsten gibt es auf dieser Ebene die geräumige Küche, ein Arbeits- oder Gästezimmer sowie ein Duschbad.

Vom Wohnzimmer haben Sie direkten Zugang auf die große Sonnenterrasse, die ideal nach Südwesten ausgerichtet ist.

Neben dem Essplatz befindet sich ein Balkon nach Osten, der sich als Frühstücksbalkon anbietet.

Der Garten wurde vom Eigentümer mit viel Liebe angelegt. Genießen Sie die wertvolle Bepflanzung. Ein Paradies für Jung und Alt, besonders im Sommer.

## Sonstige Angaben

Preis/Leistung = Note 1. Greifen Sie zu für sage und schreibe nur € 649.000,00 inkl. Küche, Einbauten und Kamin und schon bald sind Sie stolzer Eigentümer.

Auch bei Finanzierungsfragen sind wir Ihnen gerne behilflich. Hierbei bieten wir Ihnen erstklassige Konditionen, kombiniert mit maximaler Flexibilität. So zum Beispiel Hypothekendarlehen mit einer Zinsfestschreibung von 5 bis 15 Jahren mit Sondertilgungsmöglichkeiten von 5 bis 10 % jährlich. Welche Bank für Sie die Richtige ist, gilt im Einzelfall zu prüfen.

Sollten jetzt noch Fragen nach Ihrem neuen Zuhause offen sein, dann ist der Haus-t-raum Immobilienfachberater der richtige Partner an Ihrer Seite.

Gleich anrufen:

Wir sind bis 23:00 Uhr unter Tel.: 06174 - 10 38 für Sie erreichbar!

# Bildergalerie



# Bildergalerie









## **Ihr Ansprechpartner**

Haus-t-raum Immobilien GmbH

Altkönigstr. 7

61462 Königstein

Tel.: 061741038

Fax.: 061744158

Homepage: [www.haus-t-raum.de](http://www.haus-t-raum.de)

Email: [info@haus-t-raum.de](mailto:info@haus-t-raum.de)

Grundlage unserer Zusammenarbeit:

Für Gespräche, Verhandlungen, Besichtigungen, die Zusendung von Exposés und die Vermittlung der Finanzierung entstehen Ihnen keine Kosten.

Die Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision in Höhe von 5 % zuzüglich gesetzl. Mehrwertsteuer wird bei Kaufvertragsabschluss fällig und ist vom Käufer zu zahlen. Bei einer Vermietung fällt eine Vermittlungsprovision von 2 Monatsmieten zuzüglich gesetzl. Mehrwertsteuer an.

Sollten Sie die Verkäuflichkeit des Angebotes bzw. den Verkäufer sowie dessen Verkaufsabsicht kennen, können Sie sich auf diese Vorkenntnis gegenüber Haus-t-raum nur dann berufen, wenn Sie hierauf unverzüglich schriftlich hinweisen.

Die Weitergabe von Angebotsinformationen, die ausschließlich vom Verkäufer stammen und für deren inhaltliche Richtigkeit wir nicht haften, ist vertragswidrig und führt zum Schadenersatz. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.