

Königstein im Taunus – Königstein

Repräsentative Unternehmervilla mit unverbaubarem Burgblick in absoluter BESTLAGE

CODE DU BIEN: 25003028



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 3.345.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 434 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.766 m²

CODE DU BIEN: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

- 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: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25003028
Surface habitable	ca. 434 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1971
Place de stationnement	4 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	3.345.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 35 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	ELECTRICITY
Certification énergétique valable jusqu'au	31.07.2035
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	126.50 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1979

CODE DU BIEN: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

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

CODE DU BIEN: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

La propriété

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



VON POLL
IMMOBILIEN

ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Une première impression

Ein Zuhause, das Raum für Leben, Träume und bleibende Werte bietet

Willkommen in einer Villa, die zeitlose Eleganz mit moderner Technik verbindet und das in einer der begehrtesten Lagen von Königstein. Dieses freistehende Anwesen aus dem Jahr 1979 beeindruckt schon beim ersten Anblick: Auf rund 434 m² Wohnfläche, verteilt auf einem parkähnlichen Grundstück von etwa 1.766 m², erleben Sie Wohnen auf höchstem Niveau – mit Weitblick auf die Königsteiner Burg und einem Ambiente, das jeden Tag besonders macht.

Repräsentanz trifft Wohnkomfort

Die großzügige, durchdachte Raumaufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Insgesamt acht Zimmer, darunter fünf behagliche Schlafzimmer und drei stilvolle Badezimmer, schaffen Platz für Familie, Gäste oder Homeoffice. Der offene, lichtdurchflutete Grundriss sorgt für eine einladende Atmosphäre, während hochwertige Einbauschränke und stimmungsvolle Deckenleuchten den Räumen Struktur und Charakter verleihen.

Kulinarisches Herzstück

Die moderne Einbauküche mit hochwertigen Marken-Geräten ist nicht nur funktional, sondern ein Treffpunkt für Familie und Freunde – perfekt für entspannte Frühstücke oder gesellige Abende.

Atemberaubender Ausblick & mediterranes Flair

Von fast jedem Bereich des Hauses fällt der Blick auf die Königsteiner Burg – ein Panorama, das man nie satt sieht. Mediterrane Klappläden sorgen für ein angenehmes Raumklima und unterstreichen die charmante Außenwirkung des Hauses.

Technik, die begeistert

Neben der gepflegten Bausubstanz überzeugt die Villa mit zukunftssicherer Technik:

*Photovoltaikanlage mit 20 kWh Speicher – für nachhaltige, kostensparende Energieversorgung

*Zentral- und Fußbodenheizung für ganzjährig angenehmes Wohnklima

*Alarmanlage mit Aufschaltung für maximale Sicherheit

*11 kW Wallbox für Elektromobilität direkt vor der Haustür

*Doppelgarage und mehrere Außenstellplätze

*Freizeit & Erholung direkt zuhause

Der große Außenpool lädt zu erfrischenden Schwimmrunden oder entspannten Stunden unter der Sonne ein. Mit wenig Aufwand lässt er sich wieder in Betrieb nehmen.

Dank zwei separater Eingänge lässt sich das Haus flexibel nutzen – zum Beispiel mit einem autarken Einliegerbereich für Gäste oder Angehörige.

Das unausgebaute Dachgeschoss bietet weiteres Ausbaupotenzial von ca. 150–200 m² – ideal für zusätzliche Wohn- oder Arbeitsräume.

Perfekte Lage

Nur wenige Gehminuten trennen Sie von der Innenstadt mit ihren Geschäften, Restaurants, Schulen und Freizeitmöglichkeiten. Gleichzeitig genießen Sie hier die Ruhe einer gehobenen Wohnlage – eine seltene Kombination aus urbanem Komfort und privatem Rückzugsort.

Eine Gelegenheit, die nicht wiederkommt

Diese Villa ist mehr als ein Haus – sie ist ein Statement für Lebensqualität, Raum und Individualität. Ob als repräsentatives Familiendomizil oder luxuriöser Rückzugsort: Hier investieren Sie in bleibende Werte.

Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein – erleben Sie selbst, wie sich dieses Haus anfühlt, und lassen Sie sich von seiner besonderen Ausstrahlung begeistern.

CODE DU BIEN: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Détails des commodités

- Repräsentative, großzügige Raumaufteilung
 - Hochwertige Einbauschränke
 - Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten
 - Alarmanlage mit Aufschaltung
 - Doppelgarage, sowie bis zu vier weitere Außenstellplätze
 - Zeitlose Eleganz - hochwertige Materialien
 - Photovoltaik Anlage (Alle Himmelsrichtungen) mit 20 kWh Batteriespeicher
 - 11 kW Wallbox-Anschluss für Ihr Elektrofahrzeug
 - Außenpool
 - Integrierte Deckenleuchten
 - Unverbaubarer Blick auf die Königsteiner Burg
 - Mediterrane Klappläden an den Fenstern
 - Fußläufig in die Innenstadt
 - Zwei Zugänge zum Haus
 - Autarker Einliegerbereich / Einliegerwohnung wäre möglich
 - Das Dachgeschoss kann man noch ausbauen und so ca. weitere 150 bis 200qm Wohnfläche generieren
- Modernisierungsmaßnahmen:
- Elektrik- und Wasserleitung aus 2010
 - Küche aus 2016
 - Bäder aus 2021
 - PV-Anlage aus 2024

CODE DU BIEN: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

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: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 126.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

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