

Königstein – Königstein

# Sonnenverwöhntes Architektenhaus mit natürlichem Lichtzauber

Objektnummer: 23003006



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 2.195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 342,01 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 773 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23003006 - 61462 Königstein – Königstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23003006 - 61462 Königstein – Königstein

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 23003006                  |
| Wohnfläche    | ca. 342,01 m <sup>2</sup> |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung         |
| Zimmer        | 9                         |
| Schlafzimmer  | 6                         |
| Badezimmer    | 4                         |
| Baujahr       | 2005                      |
| Stellplatz    | 3 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 2.195.000 EUR                                                             |
| Haustyp                    | Villa                                                                     |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2016                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 120 m <sup>2</sup>                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 23003006 - 61462 Königstein – Königstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                         |                   |
|----------------------------|-----------------|-------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis          | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | GAS             | Endenergieverbrauch     | 92.10 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 08.03.2025      | Energie-Effizienzklasse | C                 |
| Befeuierung                | Gas             |                         |                   |

Objektnummer: 23003006 - 61462 Königstein – Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 23003006 - 61462 Königstein – Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 23003006 - 61462 Königstein – Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 23003006 - 61462 Königstein – Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 23003006 - 61462 Königstein – Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 23003006 - 61462 Königstein – Königstein

## Die Immobilie



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](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 23003006 - 61462 Königstein – Königstein

## Die Immobilie

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](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 23003006 - 61462 Königstein – Königstein

## Ein erster Eindruck

Lichtdurchflutete Architekten-Villa! Diese besondere Villa besticht nicht nur durch die außergewöhnliche Architektur und die gute Lage, auch die hochwertige Verarbeitung der Materialien ist besonders hervorzuheben. Mit ihrem modernen Ambiente bietet die Villa, die sich in dem Stadtteil Johanniswald befindet, für den anspruchsvollen Eigentümer viele Möglichkeiten sich auf ca. 340qm Wohnfläche zu verwirklichen. Über den lichtdurchfluteten Eingangsbereich gelangt man in das Herzstück der Villa, den offenen Wohn-/Essbereich mit Kaminofen. Von beiden Bereichen kommen Sie auf die teilweise überdachte Terrasse und in den schön angelegten sonnigen Garten. Die moderne Küche mit Arbeitsblock und hochwertigen Elektrogeräten lässt keine Wünsche offen. Ein weiteres großes Zimmer welches als Arbeits- und TV-Zimmer genutzt wird, sowie ein Gäste-WC befinden sich ebenfalls auf dieser Etage. Von diesem Bereich geht es in das Untergeschoss, hier gibt es zwei Gästezimmer und ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne, sowie einen Abstellraum mit einem Anschluss für eine Waschmaschine. Im Obergeschoss gibt es das Elternschlafzimmer mit Bad en Suite und zwei Kinderzimmer mit einem separaten Badezimmer ebenfalls mit Badewanne und Dusche. Von dieser Etage führen drei Zugänge auf die große Dachterrasse, die beide Giebel miteinander verbindet und ebenfalls ein Highlight darstellt. Vom Eingangsbereich im Erdgeschoss gelangt man in den Kellerbereich mit Abstellräumen, einem EDV-Raum und einem Fitnessraum. Ein Hauswirtschaftsraum und ein Hausanschlussraum sind hier auch vorhanden. Ebenfalls von der Diele gelangt man in den seitlichen Wohntrakt der Villa. Hier befinden sich zum einen der Zugang zur großen Doppelgarage, ein Gäste-Bad mit Dusche, ein großes Arbeits-/oder Gästezimmer und der Zugang zur Dachterrasse. Zum anderen ein weiteres großes Zimmer im Untergeschoss. Mit neun Zimmern und vier Badezimmern, sowie der durchdachten architektonischen Planung bietet die Villa sowohl Flexibilität in allen Lebenslagen, als auch genügend Platz für die große Familie, oder Leben und Arbeiten unter einem Dach. Es gibt viele hochwertige Einbauten, die für reichlich Stauraum sorgen. Für Ihre Sicherheit sorgen an jedem Ausgang auf allen Etagen, massive horizontal verstrebt abgeschlossene Stahltüren. Sicherheit und hochwertig verarbeitete Materialien war den Erbauern sehr wichtig. Der Garten wurde durch einen Gartenarchitekten, in Abstimmung mit der Hausarchitektur, angelegt. Eine große Holzterrasse, die teilweise überdacht ist, führt in einem Steg über einen rechteckigen Teich und teilt diesen optisch in zwei Hälften. Die angelegten Natursteinmauern aus Taunusquarzit sowie hochwertige Bepflanzungen, bestehend unter anderem aus einem japanischen Hausbaum, vervollständigen den Garten der Villa. Die Doppelgarage mit direktem Zugang in das Haus und drei Freiplätze runden dieses einmalige Angebot ab. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser exklusiven Villa

überzeugen. Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 23003006 - 61462 Königstein – Königstein

## Ausstattung und Details

- Qualitätssicherung: Der Bau des Hauses wurde 2005 vom TÜV begleitet und zertifiziert.
- komplett ausgestattete Einbauküche ( „Miele“ Dampfgarer, Mikrowelle, Tellerwärmer, Induktionsherd, zwei Kühlschränke, Gefrierschrank, Arbeitsplatte aus Stein, etc.)
- hochwertige Einbauschränke
- Vollholzparkett
- hochwertiger Kaminofen von „Accent“
- Klimaanlage in den 3 oberen Schlafzimmern
- zwei Kinderzimmer mit eigener Empore und einem Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Wäscheabwurf
- „Gira“ Gegensprechanlage mit TV-Bildschirm
- Gäst-/Arbeitszimmer im Untergeschoss mit Vorbereitung für Sauna und Dusche
- Vorbereitung zur Installation einer Alarmanlage
- vom Gartenarchitekten angelegter Außenbereich mit hochwertiger Bepflanzung
- zwei Sonnenterrassen zum Teil überdacht mit Outdoor-Küche
- Doppelgarage
- 3 PKW-Außen-Stellplätze
- 6 Schlafzimmer
- En-Suite-Tageslicht-Bad mit Badewanne und Dusche
- 2 separater Hauswirtschaftsraum
- separate seitlicher Eingang mit kleiner Terrasse
- Einliegerwohnung möglich

Objektnummer: 23003006 - 61462 Königstein – Königstein

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in begehrter und exklusiver Wohnlage von Königstein-Johanniswald, mit hervorragender Anbindung nach Frankfurt. 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.

Objektnummer: 23003006 - 61462 Königstein – Königstein

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.3.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 92.10 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. 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 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.

Objektnummer: 23003006 - 61462 Königstein – Königstein

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Severin Lukas Klier

---

Georg-Pingler-Straße 1 Königstein

E-Mail: [koenigstein@von-poll.com](mailto:koenigstein@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)