

Königstein - Falkenstein

# SECRET SALE: Repräsentative Villa mit Panoramaausblick und exklusivem Wohnambiente

Objektnummer: 26003014F

IN THE BEST LOCATIONS FOR YOU



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

**KAUFPREIS: 3.085.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 360 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 1.100 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26003014F - 61462 Königstein - Falkenstein**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26003014F - 61462 Königstein - Falkenstein**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26003014F</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>3.085.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 360 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Villa</b>
<b>Zimmer</b>	<b>12</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>6</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2016</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2015</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 150 m<sup>2</sup></b>
<b>Stellplatz</b>	<b>5 x Freiplatz, 2 x Garage</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Balkon</b>

Objektnummer: 26003014F - 61462 Königstein - Falkenstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>70.88 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>24.03.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>B</b>
		Baujahr laut Energieausweis	<b>2015</b>

Objektnummer: 26003014F - 61462 Königstein - Falkenstein

## 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)

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: 26003014F - 61462 Königstein - Falkenstein

## Die Immobilie



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

**Objektnummer: 26003014F - 61462 Königstein - Falkenstein**

## **Ein erster Eindruck**

In einer ruhigen und gefragten Wohnlage im Taunus präsentiert sich diese im Jahr 2015 errichtete Landhausvilla als stilvolles Zuhause für Menschen, die Wert auf Großzügigkeit, Privatsphäre und ein gehobenes Wohnambiente legen. Die Immobilie verbindet eine klassische, zeitlose Architektursprache mit moderner Ausstattung und schafft dadurch ein Wohngefühl, das gleichermaßen repräsentativ wie behaglich wirkt.

Auf einem ca. 1.100 m<sup>2</sup> großen Grundstück eröffnet sich ein außergewöhnlich harmonisches Gesamtbild aus Haus, Garten und Aussicht. Die Außenbereiche sind großzügig angelegt und bieten viel Raum für Erholung, Familie und gesellige Stunden im Freien. Durch die erhöhte Lage und die grüne Umgebung entsteht eine angenehme Distanz zum Alltag, ohne auf die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und die Anbindung in Richtung Frankfurt verzichten zu müssen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 360 m<sup>2</sup> bietet die Villa ein durchdachtes Raumkonzept für unterschiedlichste Lebensmodelle. Ob Familie, Arbeiten von zu Hause, Gästezimmer oder private Rückzugsbereiche – die Aufteilung ermöglicht ein hohes Maß an Flexibilität und Komfort. Großzügige Fensterflächen, helle Räume und fließende Übergänge zwischen den einzelnen Wohnbereichen prägen das besondere Ambiente dieser Immobilie.

Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Hauses. Hier empfängt ein weitläufiger Wohn- und Essbereich mit angenehmer Raumwirkung, viel Tageslicht und direktem Bezug zum Außenbereich. Die offen gestaltete Küche fügt sich elegant in das Wohnkonzept ein und überzeugt durch hochwertige Materialien, moderne Technik und eine großzügige Arbeitsfläche. Sie eignet sich sowohl für den Alltag mit der Familie als auch für Abende mit Gästen.

Ergänzt wird diese Ebene durch weitere praktische und wohnliche Bereiche, die den Komfort des Hauses unterstreichen. Ein separater Hauswirtschaftsbereich, zusätzliche Abstellflächen sowie ein gemütlicher Rückzugsraum schaffen eine gelungene Verbindung aus repräsentativem Wohnen und funktionaler Alltagstauglichkeit.

Die oberen Etagen sind als private Wohnebenen konzipiert. Mehrere helle Zimmer bieten ideale Voraussetzungen für Kinder, Gäste, Arbeiten oder Hobbys. Die Räume wirken offen, freundlich und zugleich angenehm ruhig. Je nach persönlichem Bedarf lassen sich die einzelnen Bereiche flexibel nutzen und individuell gestalten.

Der Masterbereich überzeugt durch seine großzügige Anmutung und seinen privaten

**Charakter.** Ein geräumiges Schlafzimmer, ergänzende Ankleidebereiche sowie ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer schaffen einen Rückzugsort, der Ruhe und Komfort miteinander verbindet. Von den oberen Ebenen genießt man einen eindrucksvollen Blick über die Umgebung, der dem Haus eine zusätzliche besondere Qualität verleiht.

Auch die Ausstattung der Immobilie entspricht einem gehobenen Anspruch. Hochwertige Bodenbeläge, moderne Haustechnik, angenehme Deckenhöhen, Fußbodenheizung sowie eine klare und stilvolle Materialauswahl sorgen für ein zeitgemäßes Wohngefühl. Die technische Infrastruktur ist auf modernes Leben ausgelegt und bietet sowohl im Alltag als auch im Hinblick auf Sicherheit und Komfort überzeugende Voraussetzungen.

Der Außenbereich rundet das Gesamtbild dieser Landhausvilla stimmig ab. Neben einer großzügigen Gartenfläche stehen eine Doppelgarage sowie weitere Stellplatzmöglichkeiten zur Verfügung. Die Außenanlage bietet ausreichend Platz für Erholung, Spiel, repräsentatives Ankommen und entspannte Stunden im Grünen.

Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Rhein-Main-Region. Spazierwege, Wälder und die reizvolle Taunuslandschaft befinden sich in komfortabler Reichweite, während Königstein, Kronberg, Oberursel und Frankfurt gut erreichbar bleiben. Dadurch eignet sich die Immobilie ideal für Käufer, die Ruhe, Diskretion und ein gehobenes Wohnumfeld suchen, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu wollen.

**Objektnummer: 26003014F - 61462 Königstein - Falkenstein**

## **Alles zum Standort**

**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: 26003014F - 61462 Königstein - Falkenstein**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26003014F - 61462 Königstein - Falkenstein**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Severin Lukas Klier**

---

**Georg-Pingler-Straße 1, 61462 Königstein**

**Tel.: +49 6174 - 25 57 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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