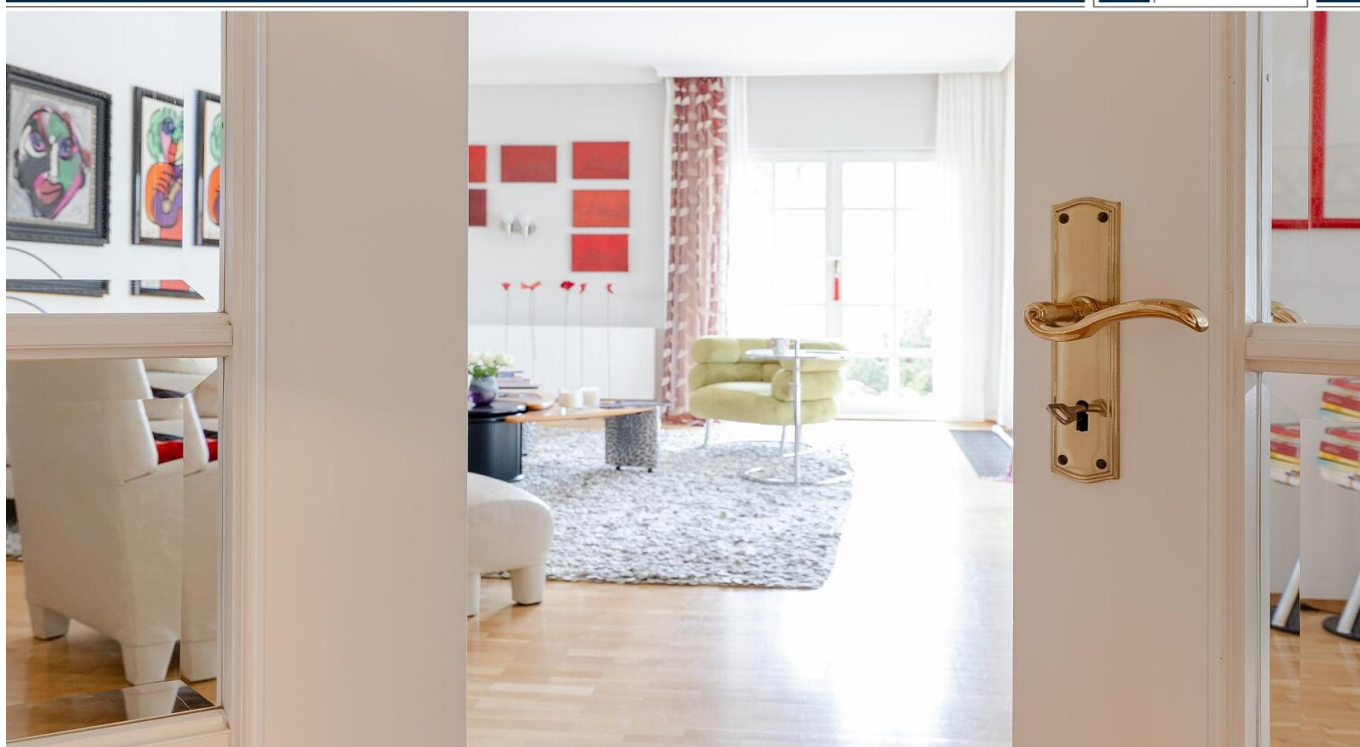


Königstein – KÖNIGSTEIN

# Wohnen in bester Lage – großzügige Unternehmervilla auf traumhaftem Parkgrundstück

Objektnummer: 25003035

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 3.245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 356,15 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.868 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

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

Objektnummer: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25003035                  |
| Wohnfläche   | ca. 356,15 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Walmdach                  |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 4                         |
| Baujahr      | 1989                      |
| Stellplatz   | 4 x Freiplatz, 2 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 3.245.000 EUR                                                             |
| Haus        | Villa                                                                     |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Nutzfläche  | ca. 230 m <sup>2</sup>                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche       |

Objektnummer: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 113.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 19.07.2033     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1989           |

Objektnummer: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## Die Immobilie

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

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

Objektnummer: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## Die Immobilie



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

Objektnummer: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## Ein erster Eindruck

Ein repräsentatives Zuhause vereint klassisches Ambiente mit moderner Funktionalität – diese freistehende Villa in zentraler und dennoch ruhiger Lage von Königstein bietet auf ca. 356 m<sup>2</sup> Wohnfläche vielseitigen Lebensraum und höchsten Wohnkomfort. Das Anwesen erstreckt sich auf einem großzügigen Grundstück von ungefähr 1.868 m<sup>2</sup> und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Das 1989 errichtete Objekt überzeugt durch eine zeitlos elegante Architektur und Innenausstattung. Hochwertige Materialien, exzellente Verarbeitung und sorgfältig aufeinander abgestimmte Details sind in sämtlichen Bereichen des Hauses spürbar. Bereits der faszinierende Eingangsbereich mit seiner stilvollen Treppenanlage vermittelt Großzügigkeit und besondere Wertigkeit.

Der Grundriss entfaltet einen lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der durch bodentiefe Fensterelemente ein freundliches, einladendes Raumklima schafft. Die großzügig dimensionierte Flügeltür öffnet den Zugang zu diesem zentralen Lebensmittelpunkt und ermöglicht einen harmonischen Übergang. Hohe Decken, kunstvoller Deckenstuck im Erdgeschoss und der offene Kamin sowie hochwertiger Parkettböden tragen zur Exklusivität des Interieurs bei.

Die maßgefertigte Einbauküche setzt Akzente durch eine große Kochinsel, moderne Geräte und ausreichend Platz für einen weiteren Esstisch – der ideale Treffpunkt für Familie. Ihre Gäste empfangen Sie im großzügigen Esszimmer. Für Komfort und Funktionalität im Alltag sorgen außerdem separate Hauswirtschafts- und Technikräume, die optimalen Stauraum und Organisation bieten.

Das Raumangebot erstreckt sich über sieben Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer, die sich flexibel als Rückzugsorte oder für weitere Nutzungen eignen. Vier sanierte und moderne Tageslichtbäder – teils en suite – sind hochwertig ausgestattet und bieten individuelle Privatsphäre. Maßgefertigte Einbauschränke bieten Stauraum und sorgen für ein aufgeräumtes Ambiente.

Der private Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und WC rundet das Angebot ab. Hinzu kommt ein separat gelegenes Gartenhaus mit Saunaoption für entspannte Stunden im eigenen Garten. Die ca. 40 m<sup>2</sup> große Sonnenterrasse lädt zum Verweilen und geselligen Beisammensein ein und bietet einen herrlichen Blick in den parkähnlich angelegten Garten mit idealer Süd-Ausrichtung.

Das umfassende Sicherheitskonzept entspricht höchsten Ansprüchen: Alarmanlage und einbruchhemmende, schusssichere Holzsparsenfenster verbinden klassischen Charme mit modernster Technik. Vorbereitete Gardinenvorrichtungen, exklusive Ausstattungsqualität und überall durchdachte Details unterstreichen das stimmige Gesamtbild.

Die in 2014 erneuerte Zentralheizung sorgt für angenehmen Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit. Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus.

Dieses Objekt vereint hochwertige Ausstattung, durchdachte Architektur und eine Lage, die das Leben in Königstein besonders macht. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – entdecken Sie das Potenzial dieses außergewöhnlichen Hauses.

Objektnummer: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## Ausstattung und Details

- Zeitlose Eleganz in Architektur und Innenausstattung
- Hochwertige Materialien und erlesene Verarbeitung in allen Räumen
- Bodentiefe Fensterelemente für lichtdurchflutete Wohnräume
- Schusssichere Holzspinnenfenster mit klassischem Charme und modernster Sicherheit
- Rollläden
- Umfassendes Sicherheitskonzept mit Alarmanlage und einbruchhemmender Ausstattung
- Edler Parkettboden in Wohn- und Schlafbereichen
- Großzügige Flügeltür als stilvoller Übergang zum Wohnbereich
- Offener Kamin für eine warme, einladende Atmosphäre
- Design-Einbauküche aus 2008 mit Halbinsel, hochwertigen Geräten und Platz für einen zusätzlichen Esstisch
- Hohe Decken für ein großzügiges Raumgefühl
- Kunstvoller Deckenstuck im Erdgeschoss, der klassische Eleganz verleiht
- Vorbereitete Gardinenvorrichtungen an allen Fenstern im Erdgeschoss
- Großzügige Sonnenterrasse (ca. 40 m²) mit direktem Zugang zum Garten
- Wunderschön angelegter, parkähnlicher Garten mit idealer Süd-Ausrichtung
- Gartenhaus mit Saunaoption – perfekt für Entspannung im eigenen Grün
- Vier moderne Tageslichtbäder, teils en suite, mit exklusiver Ausstattung aus 2015
- Maßgefertigte Einbauschränke mit viel Stauraum
- Privater Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und WC
- Separate Hauswirtschafts- und Technikräume für optimale Organisation
- Großzügige Doppelgarage mit direktem Hauszugang
- Repräsentativer Eingangsbereich mit stilvoller Treppenanlage
- Wohnen in einer der besten Lagen Königsteins – zentral, ruhig und exklusiv

Objektnummer: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## 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: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.7.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 113.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.  
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.

Objektnummer: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## 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)