

Königstein im Taunus - Königstein

# Stilvolle Jugendstil-Residenz in exklusiver Königsteiner Toplage

Objektnummer: 26003011



**KAUFPREIS: 2.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 321,11 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 901 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26003011 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

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

**Objektnummer: 26003011 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26003011</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>2.100.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 321,11 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Villa</b>
<b>Dachform</b>	<b>Walmdach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>11</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>6</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>5</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 108 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1909-1911</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz</b>		

Objektnummer: 26003011 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 26003011 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003011 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003011 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003011 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

# Die Immobilie



Objektnummer: 26003011 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003011 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003011 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003011 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003011 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003011 - 61462 Königstein im Taunus - 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)

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: 26003011 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Die Immobilie



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

**Objektnummer: 26003011 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Jugendstilvilla aus dem Jahr 1909 verbindet historische Eleganz mit großzügigem Wohnkomfort.

Auf rund 321 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem etwa 901 m<sup>2</sup> großen Grundstück entfaltet sich ein Zuhause mit besonderer Atmosphäre und viel Raum für individuelle Lebenskonzepte.

Schon beim Betreten dieser Altbauvilla wird der besondere Charakter dieser Immobilie spürbar.

Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück des Hauses. Edle Holzvertäfelungen, Eiche-Fischgrätparkett und ein zweiseitiger Kamin mit Marmorabdeckung schaffen eine warme und zugleich repräsentative Wohnatmosphäre. Große Sprossenfenster lassen viel Tageslicht herein und eröffnen den Blick in den liebevoll eingewachsenen Garten.

Das stilvolle Esszimmer überzeugt mit klassischen Details und Natursteinelementen und bietet einen eleganten Rahmen für gemeinsame Abende mit Familie und Gästen.

Direkt angrenzend befindet sich die helle Einbauküche mit hochwertiger Ausstattung und gemütlicher Essecke – ein Ort, an dem der Alltag ebenso Platz findet wie gesellige Stunden.

Im Erdgeschoss steht zudem ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel als Gäste-, Arbeits- oder Spielzimmer nutzen lässt. Ein angrenzendes Bad ergänzt diese Ebene praktisch und komfortabel.

Das Obergeschoss beherbergt das großzügige Elternschlafzimmer mit offenem Giebel und Zugang zu einer privaten Loggia.

Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Das moderne Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche, einer Badewanne sowie einem Doppelwaschtisch ausgestattet und verbindet Komfort mit stilvollem Design. Desweiteren befindet sich ein Badezimmer mit Dusche direkt neben dem Elternschlafzimmer und ein Badezimmer en suite neben einem Kinderzimmer.

Im ausgebauten Dachgeschoss stehen zwei weitere Räume zur Verfügung, die sich vielseitig nutzen lassen – beispielsweise als zusätzliche Schlafzimmer, Aupair- Zimmer, Arbeitsbereich oder ruhiger Rückzugsort.

Ein besonderes Highlight ist die separat zugängliche Einliegerwohnung im Souterrain mit rund 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie verfügt über zwei Zimmer, eine Küche und ein Bad und eignet sich hervorragend für Gäste, erwachsene Kinder oder auch für eine berufliche Nutzung.

Der großzügige Garten mit altem Baumbestand bietet viel Privatsphäre und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Die große Naturstein-Terrasse schafft einen schönen Platz für sonnige Tage und gesellige Abende. Über die gepflasterte Einfahrt mit Wendehof stehen mehrere Stellplätze zur Verfügung.

Zusätzlichen Raum bietet ein separater Anbau mit etwa 45 m<sup>2</sup>, der sich ideal als Büro, Atelier oder Hobbybereich nutzen lässt.

Viele stilprägende Elemente der Bauzeit sind erhalten geblieben und verleihen dem Haus bis heute seinen unverwechselbaren Charakter. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und bewahrt damit seinen historischen Charme.

Diese Villa vereint stilvolle Architektur, großzügiges Wohnen und eine besondere Lage – eine seltene Gelegenheit für Menschen, die ein Zuhause mit Persönlichkeit und Geschichte suchen.

**Objektnummer: 26003011 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

## **Ausstattung und Details**

- \* Mehrere sonnige Außenterrassen mit unterschiedlichen Ausrichtungen für Frühstücks-, Mittags- und Abendsonne
- \* Uneinsehbarer Garten mit dichter, gewachsener Bepflanzung und hoher Privatsphäre
- \* Großzügige Deckenhöhen, typisch für repräsentative Villen der Jugendstilzeit
- \* Doppelseitiger Kamin als stilprägendes Wohn-Highlight zwischen den Wohnbereichen
- \* Historische Architekturdetails mit liebevoll erhaltenen Stilelementen der Bauzeit
- \* Großzügige Fensterflächen sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume
- \* Hochwertige Naturmaterialien wie Holz, Naturstein und Marmor in vielen Bereichen
- \* Repräsentativer Eingangsbereich mit klassischem Villencharakter
- \* Gepflegte Gartenanlage mit altem Baumbestand und gewachsener Struktur
- \* Mehrere Außenstellplätze auf dem Grundstück vorhanden
- \* Ruhige Wohnlage mit unmittelbarer Nähe zu Natur- und Erholungsflächen
- \* Großzügige Raumstruktur mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten für Familie und Arbeiten von zu Hause
- \* Die Villa verfügt über insgesamt fünf Badezimmer
- \* Balkon mit Blick in den Garten und die umliegende Grünlandschaft
- \* Attraktive Kombination aus historischen Stilelementen und modernisiertem Wohnkomfort
- \* Praktische Trennung von Wohn-, Gäste- und Arbeitsbereichen im Haus
- \* Ideal geeignet für Mehrgenerationenwohnen durch separate Einliegerwohnung
- \* Zusätzliche Nutzflächen im Souterrain für Hobby, Fitness oder Lager
- \* Flexible Nutzungsmöglichkeiten durch den separaten Anbau (Büro, Atelier, Praxis o. Ä.)
- \* Gepflegte Gesamtanlage mit hochwertigem Erscheinungsbild
- \* Großzügige Grundstücksstruktur mit viel Platz für Garten, Freizeit und Entspannung

**Objektnummer: 26003011 - 61462 Königstein im Taunus - 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: 26003011 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

## **Sonstige Angaben**

**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 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: 26003011 - 61462 Königstein im Taunus - 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)**