

Königstein im Taunus – Königstein

# Einzigartige Landhausvilla – Premiumlage trifft auf unvergleichlichen Burgblick

Objektnummer: 25003028

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 3.345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 434,22 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.766 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25003028 - 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: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25003028                  |
| Wohnfläche   | ca. 434,22 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Walmdach                  |
| Zimmer       | 8                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1971                      |
| Stellplatz   | 4 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Kaufpreis                  | 3.345.000 EUR  |
| Haustyp                    | Villa  |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises        |
| Modernisierung / Sanierung | 2024   |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt   |
| Bauweise                   | Massiv   |
| Nutzfläche                 | ca. 35 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Strom           | Endenergiebedarf            | 126.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 31.07.2035      | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befeuernng                 | Elektro         | Baujahr laut Energieausweis | 1979           |



Objektnummer: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – 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: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Die Immobilie



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

Objektnummer: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Ein erster Eindruck

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf einem parkähnlichen Grundstück von etwa 1.766 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> – 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.



Objektnummer: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25003028 - 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: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 126.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 25003028 - 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)