

Königstein – Falkenstein

# Ein Ort, der berührt – Ihre Landhausvilla mit paradiesischem Garten in absoluter BESTLAGE!

Objektnummer: 25003014

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 1.900.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 186,02 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.181 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

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

Objektnummer: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25003014                  |
| Wohnfläche   | ca. 186,02 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Walmdach                  |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1951                      |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz, 3 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.900.000 EUR                                                             |
| Haustyp                    | Villa                                                                     |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1984                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 68 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergiebedarf            | 193.14 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 17.01.2035      | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befeuernng                 | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1951           |

Objektnummer: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

## 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)

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: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

## Die Immobilie



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

Objektnummer: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

## Ein erster Eindruck

Diese stilvolle Landhausvilla liegt in einer der exklusivsten Mikrolagen die Königstein-Falkenstein zu bieten hat und vereint eine klassische Landhaus-Architektur mit solidem Raumangebot und hohem Wohnkomfort.

Das Anwesen wurde im Jahr 1951 in massiver Bauweise errichtet und im Jahr 1984 umfassend kernsaniert – inklusive Erneuerung von Elektrik, Wasserleitungen und weiteren zentralen Komponenten.

Auf einem ca. 1.181?m<sup>2</sup> großen, sonnigen Grundstück in Westausrichtung bietet die Immobilie rund 186?m<sup>2</sup> Wohnfläche– verteilt auf drei Wohnetagen: Erdgeschoss, Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss. Außerdem ist das Haus unterkellert.

Das Walmdach mit seinen handgebrannten Dachpfannen, sowie zusätzlichen Gauben und Klappläden an den Fenstern verleihen dem Haus seinen typischen Landhauscharme.

Im Erdgeschoss überzeugt die Villa mit einer durchdachten und offenen Raumaufteilung.

Diele, Garderobe und ein Gäste-WC bilden den einladenden Eingangsbereich. Der lichtdurchflutete, offene Wohn- und Essbereich ist das Herzstück des Hauses und wird durch große Fensterflächen sowie den stimmungsvollen offenen Kamin geprägt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse und in den wunderschön angelegten Garten.

Die angrenzende Einbauküche lässt sich bei Bedarf zum Wohnraum hin öffnen, um ein modernes Wohnkonzept zu schaffen.

Im Obergeschoss befinden sich drei schön geschnittene Schlafzimmer, zwei davon mit Zugang zu einem überdachten Balkon, der einen wunderbaren Blick auf die historische Burg Falkenstein ermöglicht.

Ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche ergänzt diesen Bereich und sorgt für angenehmen Komfort.

Das ausgebauten Dachgeschoss erweitert die Wohnfläche um ca. 40?m<sup>2</sup> und bietet

zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Es verfügt über ein eigenes Badezimmer, praktische Einbauschränke sowie bereits vorhandene Anschlüsse für eine Küchenzeile – ideal als Einliegerbereich, Jugendzimmer oder Hobbyraum.

Im Kellergeschoss stehen Ihnen zwei großzügige Vorratsräume, ein Waschraum, ein separates Bügelzimmer sowie der Heizraum zur Verfügung.

Die Haustechnik ist zeitgemäß: Beheizt wird die Villa über eine Gaszentralheizung der Marke Viessmann (ca. 15 Jahre alt). In den Wohnbereichen sorgen Radiatoren für wohlige Wärme, während die Badezimmer mit elektrischer Fußbodenheizung ausgestattet sind.

Das gepflegte Grundstück bietet nicht nur viel Raum zur Erholung, sondern auch eine ausgezeichnete Infrastruktur für Fahrzeuge: Eine großzügige Doppelgarage mit direktem Zugang zum Garten, eine separate Einzelgarage sowie mehrere Außenstellplätze stehen zur Verfügung.

Die gelungene Verbindung aus klassischer Bauweise, durchdachtem Grundriss und hochwertiger Ausstattung macht diese Villa zu einer außergewöhnlichen Immobilie mit viel Potenzial. Erweiterungsmaßnahmen wie Anbauten oder Umbauten sind möglich und bieten Raum für individuelle Gestaltung.

Fazit: Diese charaktvolle Villa in bester Lage von Falkenstein bietet eine seltene Kombination aus Charme, Substanz und Entwicklungsmöglichkeiten – ideal für anspruchsvolle Familien oder Individualisten mit Blick für Qualität. Gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Objekt bei einer persönlichen Besichtigung vor.

Objektnummer: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

## Ausstattung und Details

- Exklusive Mikrolage in Königstein / Falkenstein
- Attraktiv angelegtes, sonniges Grundstück
- Haus ist in Richtung Westen ausgerichtet
- Massive Bauweise
- Solide Raumaufteilung
- Zeitgemäßer Grundriss
- Großzügige Doppelgarage mit Zugang in den Garten sowie eine weitere Garage
- Angenehme Raumhöhe in den Wohnbereichen
- Die großen Fensterfronten sorgen für viel Helligkeit
- Klappläden
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- Gemütlicher Außenbereich mit schöner Terrasse
- Einbauküche (könnte man zum Wohnbereich öffnen)
- Geselliger Kaminbereich samt offenem Kamin
- Dachgeschoss mit tollem Fernblick, wurde wohnlich ausgebaut sowie gedämmt
- Drei Schlafzimmer im Obergeschoss mit Blick auf die Falkensteiner Burg und ausgestattet mit maßangefertigten Einbauschränken
- Potenzial (Anbau, Neubau oder Umbau möglich)

Objektnummer: 25003014 - 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: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.1.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 193.14 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25003014 - 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)