

Königstein im Taunus – Königstein

# Country villa in a prime location with unparalleled castle views

*Property ID: 25003028*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 3.345.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 434,22 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.766 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25003028                              |
| Living Space         | ca. 434,22 m²                         |
| Roof Type            | Half-hipped roof                      |
| Rooms                | 8                                     |
| Bedrooms             | 5                                     |
| Bathrooms            | 3                                     |
| Year of construction | 1971                                  |
| Type of parking      | 4 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Purchase Price                | 3.345.000 EUR   |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                   |
| Modernisation / Refurbishment | 2024  |
| Condition of property         | Well-maintained   |
| Construction method           | Solid   |
| Usable Space                  | ca. 35 m²   |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Energy Data

|                                |                    |  |                           |
|--------------------------------|--------------------|--|---------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Electricity        | Final Energy Demand                                  | 126.50 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 31.07.2035         | Energy efficiency class                              | D                         |
| Power Source                   | Electric           | Year of construction according to energy certificate | 1979                      |



Property ID: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## The property



Property ID: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## The property





Property ID: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## The property



Property ID: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## The property





Property ID: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## The property



Property ID: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## The property



Property ID: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## The property

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)



Property ID: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## The property



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

Property ID: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## A first impression

A home that offers space for life, dreams, and lasting memories. Welcome to a villa that combines timeless elegance with modern technology in one of Königstein's most sought-after locations. This detached property, built in 1979, impresses at first glance:

Approximately 434 m<sup>2</sup> of living space, spread across a park-like plot of about 1,766 m<sup>2</sup>, offers living at its finest – with panoramic views of Königstein Castle and an ambiance that makes every day special. Presence meets comfort. The generous, thoughtfully designed layout offers a variety of uses: A total of eight rooms, including five comfortable bedrooms and three stylish bathrooms, provide ample space for family, guests, or a home office. The open, light-filled floor plan creates an inviting atmosphere, while high-quality built-in wardrobes and atmospheric ceiling lights lend structure and character to the rooms. Culinary heart of the home. The modern fitted kitchen with high-end brand-name appliances is not only functional but also a gathering place for family and friends – perfect for relaxed breakfasts or convivial evenings. Breathtaking views & Mediterranean flair. From almost every part of the house, you can gaze upon Königstein Castle – a panorama you'll never tire of. Mediterranean-style shutters ensure a pleasant indoor climate and accentuate the charming exterior of the house. Impressive technology. In addition to the well-maintained structure, the villa boasts future-proof technology:

\*Photovoltaic system with 20 kWh storage – for a sustainable, cost-saving energy supply

\*Central and underfloor heating for a comfortable living environment year-round

\*Monitored alarm system for maximum security \*11 kW wallbox for electric vehicles right outside the front door \*Double garage and several outdoor parking spaces \*Leisure & relaxation right at home.

The large outdoor pool invites you to refreshing swims or relaxing hours in the sun. It can be easily reactivated. Thanks to two separate entrances, the house offers flexible usage options – for example, with a self-contained apartment for guests or family members. The unfinished attic offers further development potential of approximately 150–200 m<sup>2</sup> – ideal for additional living or working space. Perfect location:

Just a few minutes' walk separates you from the city center with its shops, restaurants, schools, and leisure activities. At the same time, you can enjoy the tranquility of an upscale residential area – a rare combination of urban convenience and private retreat. A once-in-a-lifetime opportunity: This villa is more than just a house – it's a statement of quality of life, space, and individuality. Whether as a prestigious family home or a luxurious retreat, here you are investing in lasting value. We would be delighted to invite you for a personal viewing – experience for yourself the feeling of this house and be captivated by its unique charm.

Property ID: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Details of amenities

- 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



Property ID: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## All about the location

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.

Property ID: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 126.50 kwh/(m²\*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.



Property ID: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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