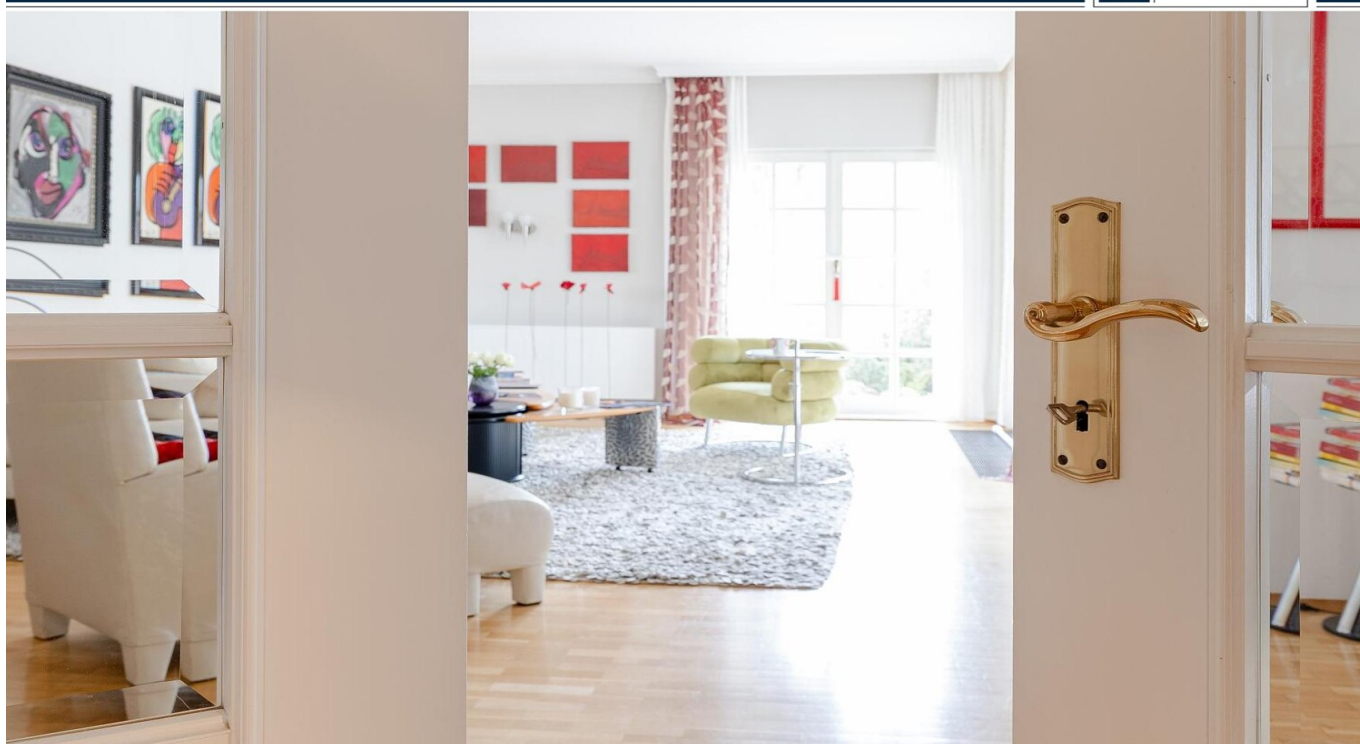


Königstein – KÖNIGSTEIN

Living in a prime location – a spacious entrepreneur's villa on a stunning park-like property

Property ID: 25003035

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 3.245.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 356,15 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.868 m²

Property ID: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

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

Property ID: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

At a glance

Property ID	25003035
Living Space	ca. 356,15 m ²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	4
Year of construction	1989
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	3.245.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 230 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	113.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	19.07.2033	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1989

Property ID: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

The property



Property ID: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

The property



Property ID: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

The property



Property ID: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

The property



Property ID: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

The property



Property ID: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

The property



Property ID: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

The property



Property ID: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

The property



Property ID: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

The property



Property ID: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

The property



Property ID: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

The property



Property ID: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

The property



Property ID: 25003035 - 61462 Königstein – 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

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

Property ID: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

The property



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

Property ID: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

A first impression

A prestigious home that combines classic ambiance with modern functionality – this detached villa in a central yet quiet location in Königstein offers approximately 356 m² of living space, providing versatile living areas and the highest level of comfort. The property sits on a generous plot of approximately 1,868 m² and is presented in immaculate condition. Built in 1989, the house impresses with its timelessly elegant architecture and interior design. High-quality materials, excellent craftsmanship, and carefully coordinated details are evident throughout the home. Even the captivating entrance area with its stylish staircase conveys a sense of spaciousness and exceptional quality. The floor plan unfolds into a light-filled living and dining area, where floor-to-ceiling windows create a welcoming and inviting atmosphere. The generously sized French doors open onto this central hub, ensuring a harmonious transition. High ceilings, ornate stucco work on the ground floor, an open fireplace, and high-quality parquet flooring contribute to the exclusivity of the interior. The custom-designed fitted kitchen features a large island, modern appliances, and ample space for an additional dining table – the perfect gathering place for family. Your guests can be welcomed in the spacious dining room. Separate utility and technical rooms provide convenient and practical everyday use, offering optimal storage and organization. The property encompasses seven rooms, including five bedrooms, which can be flexibly adapted as private retreats or for other uses. Four renovated and modern bathrooms with natural light – some en suite – are finished to a high standard and offer individual privacy. Custom-made built-in wardrobes provide storage and ensure a tidy and organized atmosphere. A private wellness area with a sauna, shower, and WC completes the offering. A separate garden house with a sauna option provides the perfect setting for relaxing hours in your own garden. The approximately 40 m² sun terrace invites you to linger and socialize, offering a magnificent view of the park-like garden with its ideal southern exposure. The comprehensive security concept meets the highest standards: an alarm system and burglar-resistant, bulletproof wooden casement windows combine classic charm with state-of-the-art technology. Pre-installed curtain rods, high-quality fixtures and fittings, and thoughtful details throughout underscore the harmonious overall impression. The central heating system, renewed in 2014, ensures comfortable living year-round. A spacious double garage with direct access to the house completes the offering. This property combines high-quality features, sophisticated architecture, and a location that makes living in Königstein truly special. We invite you to arrange a viewing appointment – discover the potential of this exceptional home.

Property ID: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

Details of amenities

- 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

Property ID: 25003035 - 61462 Königstein – 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: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.7.2033.
Endenergiebedarf beträgt 113.70 kwh/(m²*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.

Property ID: 25003035 - 61462 Königstein – 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com