

Königstein - KÖNIGSTEIN

# Vivir en una ubicación privilegiada: una espaciosa villa de emprendedor en una impresionante propiedad tipo parque

*Número de propiedad: 25003035*



**PRECIO DE COMPRA: 2.950.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 356,12 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.868 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

## De un vistazo

Número de propiedad	25003035
Superficie habitable	ca. 356,12 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	4
Año de construcción	1989
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	2.950.000 EUR
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Espacio utilizable	ca. 230 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	113.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	19.07.2033	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1989

Número de propiedad: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

## La propiedad



Número de propiedad: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

## La propiedad



Número de propiedad: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

## La propiedad



Número de propiedad: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

## La propiedad



Número de propiedad: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

## La propiedad



Número de propiedad: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

## La propiedad



Número de propiedad: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

## La propiedad



Número de propiedad: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

## La propiedad



Número de propiedad: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

## La propiedad



Número de propiedad: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

## La propiedad



Número de propiedad: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

VP 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)

Número de propiedad: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

## La propiedad



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

Número de propiedad: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

## Una primera impresión

Una prestigiosa casa que combina un ambiente clásico con la funcionalidad moderna: esta villa independiente, ubicada en una zona céntrica y tranquila de Königstein, ofrece aproximadamente 356 m<sup>2</sup> de espacio habitable, ofreciendo zonas de estar versátiles y el máximo confort. La propiedad se asienta sobre una amplia parcela de aproximadamente 1.868 m<sup>2</sup> y se presenta en impecables condiciones. Construida en 1989, la casa impresiona por su arquitectura y diseño interior de elegancia atemporal. Materiales de alta calidad, excelente artesanía y detalles cuidadosamente coordinados se aprecian en toda la casa. Incluso la cautivadora entrada, con su elegante escalera, transmite una sensación de amplitud y una calidad excepcional. La distribución se despliega en un luminoso salón-comedor, donde los ventanales de suelo a techo crean un ambiente acogedor. Las amplias puertas francesas se abren a este núcleo central, garantizando una transición armoniosa. Los techos altos, el estuco ornamental en la planta baja, la chimenea y el suelo de parquet de alta calidad contribuyen a la exclusividad del interior. La cocina, equipada y diseñada a medida, cuenta con una gran isla, electrodomésticos modernos y amplio espacio para una mesa de comedor adicional: el lugar perfecto para reunirse en familia. Sus invitados serán recibidos en el espacioso comedor. Los cuartos de servicio y técnicos independientes ofrecen un uso diario práctico y práctico, con un almacenamiento y una organización óptimos. La propiedad consta de siete habitaciones, incluyendo cinco dormitorios, que pueden adaptarse flexiblemente como espacios privados o para otros usos. Cuatro baños renovados y modernos con luz natural, algunos en suite, cuentan con acabados de alta calidad y ofrecen privacidad individual. Los armarios empotrados a medida proporcionan espacio de almacenamiento y garantizan un ambiente ordenado y organizado. Una zona de bienestar privada con sauna, ducha y aseo completa la oferta. Una caseta de jardín independiente con opción de sauna ofrece el entorno perfecto para relajarse en su propio jardín. La terraza solárium de aproximadamente 40 m<sup>2</sup> invita a relajarse y socializar, ofreciendo una magnífica vista del jardín con aspecto de parque y su ideal orientación sur. El completo sistema de seguridad cumple con los más altos estándares: un sistema de alarma y ventanas abatibles de madera antirrobo y antibalas combinan el encanto clásico con la tecnología más avanzada. Barras de cortina preinstaladas, herrajes de alta calidad y detalles minuciosos en toda la casa realzan la armoniosa impresión general. El sistema de calefacción central, renovado en 2014, garantiza una vida cómoda durante todo el año. Un espacioso garaje doble con acceso directo a la casa completa la oferta. Esta propiedad combina características de alta calidad, una arquitectura sofisticada y una ubicación que hace que vivir en Königstein sea realmente especial. Le invitamos a concertar una visita y descubra el potencial de esta excepcional casa.

**Número de propiedad: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN**

## **Detalles de los servicios**

- Zeitlose Eleganz in Architektur und Innenausstattung
- Hochwertige Materialien und erlesene Verarbeitung in allen Räumen
- Bodentiefe Fensterelemente für lichtdurchflutete Wohnräume
- Schussichere Holzsprossenfenster 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 m<sup>2</sup>) 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

**Número de propiedad: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.7.2033.

Endenergiebedarf beträgt 113.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.**

**Número de propiedad: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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