

Königstein – KÖNIGSTEIN

## Villa Opulentia: Donde el lujo se encuentra con la singularidad

Número de propiedad: 24003002



PRECIO DE COMPRA: 4.999.999 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 527 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.419 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24003002 - 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: 24003002 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## De un vistazo

Número de propiedad	24003002
Superficie habitable	ca. 527 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	9
Dormitorios	7
Baños	4
Año de construcción	2020
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior, 4 x Garaje

Precio de compra	4.999.999 EUR
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2021
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 92 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 24003002 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	16.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	02.03.2032	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2019

Número de propiedad: 24003002 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

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: 24003002 - 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)

Número de propiedad: 24003002 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## Una primera impresión

Se vende una villa de lujo prácticamente nueva que cumple con los más altos estándares. Con aproximadamente 527 metros cuadrados de superficie habitable y una parcela de aproximadamente 1.419 metros cuadrados, ofrece un amplio espacio para un ambiente confortable y exclusivo. Finalizada en 2020, la casa impresiona por su construcción de alta calidad y sus lujosas características. La estructura se construyó con bloques de aislamiento térmico de 36 cm de espesor, lo que garantiza un excelente aislamiento. El sótano consta de una estructura de hormigón impermeable y ofrece amplio espacio adicional para vivir y almacenar. Los amplios ventanales capturan abundante luz natural y las persianas eléctricas brindan privacidad y comodidad. Un ascensor OTIS conecta todas las plantas, garantizando un acceso sin barreras. Una chimenea Hark crea un ambiente acogedor. La propiedad marca la pauta en tecnología. Dos bombas de calor aerotérmicas Daikin proporcionan una calefacción ecológica. Un moderno sistema de aire acondicionado Daikin garantiza temperaturas agradables en verano. A pesar de su tamaño, la propiedad presume de un consumo final de energía extremadamente bajo de tan solo 16,10 kWh, lo que corresponde a una clase de eficiencia energética A+. El sistema BUS Loxone permite el control inteligente y en red de diversas funciones. Un sistema de alarma Telenote de última generación con sensores de ventana y detectores de movimiento garantiza la seguridad. La vigilancia con cámaras ABUS mejora la eficacia del sistema. Un sistema Sonos en la planta baja y en los dormitorios ofrece un sonido excepcional. También se han instalado cableado de red y una antena parabólica. Un sistema de aspiración central simplifica la limpieza. El diseño interior de la villa refleja lujo y elegancia. La cocina LEICHT está equipada con electrodomésticos Gaggenau de alta gama. Los azulejos de gres porcelánico Nero Marquina de 120 x 120 cm confieren a las estancias un aspecto sofisticado. Los techos tensados de alto brillo realzan aún más la estética refinada. El suelo de parqué de madera auténtica proporciona calidez y confort en los dormitorios. Un conducto para la ropa blanca añade comodidad. El exterior de la propiedad es igualmente lujoso. La piscina exterior climatizada, de 11 x 5,5 metros, constituye el elemento central del impresionante jardín. Un jacuzzi y una sauna ofrecen oportunidades para relajarse. Un sistema de riego automático garantiza un jardín bien cuidado. Una cisterna de 10.000 litros complementa el suministro de agua. Esta propiedad combina lujo, confort y comodidades modernas al más alto nivel, ofreciendo una amplia gama de características para una vida exigente. La casa se encuentra en impecables condiciones y fue modernizada en 2021 con nuevas bombas de calor aerotérmicas. Es el hogar perfecto para quienes buscan una experiencia de vida inigualable. Estaremos encantados de proporcionarle más información o concertar una visita.

Número de propiedad: 24003002 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## Detalles de los servicios

- Der Rohbau der Immobilie überzeugt durch Qualität und luxuriöser Bauweise.
- Hochwertigste Parkettböden im Schlafzimmer
- Feinsteinzeug Fliesen im Wohnbereich
- Die Außenwände bestehen aus 36 cm starken Wärmedämmsteinen, die für hervorragende Isolierung sorgen.
- Der Keller wurde aus wasserundurchlässigem Beton gefertigt.
- Die Alu-Fenster sind nicht nur ästhetisch ansprechend, sondern bieten auch eine effiziente Wärmedämmung.
- Elektrische Rollläden gewährleisten Privatsphäre und Komfort.
- Ein Aufzug von OTIS verbindet alle Stockwerke miteinander, was den Zugang barrierefrei gestaltet.
- Für eine gemütliche Atmosphäre sorgt der Heiz-Kamin der renommierten Firma Hark.
- In Bezug auf die Technik setzt die Immobilie Maßstäbe. Zwei Luft-Wärme-Pumpen von Daikin sorgen für umweltfreundliche Heizung und Kühlung.
- Die Klimaanlage, ebenfalls von Daikin, gewährleistet angenehme Temperaturen im Sommer.
- Das Loxone BUS-System ermöglicht eine intelligente und vernetzte Steuerung verschiedener Funktionen.
- Eine hochmoderne Alarmanlage von Telenote mit Sensoren an Fenstern und Bewegungsmeldern sorgt für Sicherheit.
- Die Kameraüberwachung von ABUS erhöht die Überwachungseffizienz.
- Ein Sonos- System im Erdgeschoss und Schlafzimmer sorgt für herausragenden Klang.
- Netzwerkverkabelung und eine Satellitenschüssel sind ebenfalls vorhanden.
- Das zentrale Staubsaugersystem erleichtert die Reinigung.
- Die Innenausstattung spiegelt Luxus und Eleganz wider.
- Die Küche der Firma LEICHT ist mit hochwertigen Gaggenau Elektrogeräten ausgestattet.
- Feinsteinzeugfliesen im Format 120 x 120 in nero marquina verleihen den Räumen eine edle Optik.
- Echtholzparkett sorgt für Wärme und Gemütlichkeit in den Schlafzimmern.
- Ein Wäscheabwurf erhöht den Komfort.
- Der Außenbereich der Immobilie beeindruckt ebenfalls.
- Eine automatische Bewässerungsanlage sorgt für einen gepflegten Garten.
- Eine 10.000-Liter-Zisterne unterstützt die Wasserversorgung.
- Ein Whirlpool und eine Sauna bieten Entspannung.
- Der beheizte Außenpool mit den Maßen 11 x 5,5 Meter lädt zum Schwimmen und



VON POLL  
REAL ESTATE

Erholen ein.

- Diese Immobilie verkörpert Luxus, Komfort und Modernität auf höchstem Niveau und bietet eine Fülle von Annehmlichkeiten für anspruchsvolles Wohnen.

Número de propiedad: 24003002 - 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 (Fahrtzeit 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: 24003002 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.3.2032.

Endenergiebedarf beträgt 16.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 24003002 - 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)