

Königstein im Taunus – Königstein

# Villa de campagne idéalement située avec une vue imprenable sur le château

CODE DU BIEN: 25003028

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 3.345.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 434,22 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.766 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25003028                      |
| Surface habitable      | ca. 434,22 m <sup>2</sup>     |
| Type de toiture        | Toit en pavillon              |
| Pièces                 | 8                             |
| Chambres à coucher     | 5                             |
| Salles de bains        | 3                             |
| Année de construction  | 1971                          |
| Place de stationnement | 4 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                                              |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 3.345.000 EUR                                                                                |
| Type de bien                 | Villa                                                                                        |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                    |
| Modernisation / Rénovation   | 2024                                                                                         |
| État de la propriété         | Bon état                                                                                     |
| Technique de construction    | massif                                                                                       |
| Surface de plancher          | ca. 35 m <sup>2</sup>                                                                        |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Électricité          |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 31.07.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Électrique           |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 126.50 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | D                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1979                      |

CODE DU BIEN: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



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)

CODE DU BIEN: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La propriété



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

**CODE DU BIEN: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein**

## Une première impression

Une demeure qui offre un espace de vie, de rêves et de souvenirs impérissables. Bienvenue dans cette villa qui allie une élégance intemporelle à la modernité, dans l'un des quartiers les plus prisés de Königstein. Cette maison individuelle, construite en 1979, séduit au premier regard : ses quelque 434 m<sup>2</sup> habitables, répartis sur un terrain arboré d'environ 1 766 m<sup>2</sup>, offrent un cadre de vie exceptionnel, avec une vue panoramique sur le château de Königstein et une ambiance qui rend chaque jour unique. Ici, le confort se conjugue à la présence. L'agencement généreux et bien pensé offre de multiples possibilités : huit pièces au total, dont cinq chambres confortables et trois salles de bains élégantes, offrent un espace généreux pour la famille, les invités ou un bureau. La luminosité et l'ouverture des pièces créent une atmosphère chaleureuse, tandis que les placards intégrés de haute qualité et les luminaires d'ambiance structurent et personnalisent les espaces. Le cœur de la maison, la cuisine moderne équipée d'appareils haut de gamme de grandes marques, est non seulement fonctionnelle, mais aussi un lieu de convivialité pour les repas en famille ou entre amis, idéal pour des petits déjeuners décontractés ou des soirées chaleureuses. Vues imprenables et charme méditerranéen. De presque toutes les pièces de la maison, vous pourrez admirer le château de Königstein – un panorama dont vous ne vous lasserez jamais. Les volets de style méditerranéen assurent un climat intérieur agréable et mettent en valeur la façade pleine de charme. Une technologie impressionnante. Outre sa structure parfaitement entretenue, la villa bénéficie d'une technologie d'avenir : \* Système photovoltaïque avec stockage de 20 kWh – pour une énergie durable et économique \* Chauffage central et au sol pour un confort optimal toute l'année \* Système d'alarme sous surveillance pour une sécurité maximale \* Borne de recharge de 11 kW pour véhicules électriques juste devant la porte d'entrée \* Garage double et plusieurs places de parking extérieures \* Détente et loisirs à domicile. La grande piscine extérieure vous invite à des baignades rafraîchissantes ou à des moments de détente au soleil. Elle peut être facilement remise en service. Grâce à ses deux entrées indépendantes, la maison offre une grande flexibilité d'aménagement – par exemple, la possibilité de créer un appartement indépendant pour les invités ou la famille. Les combles non aménagés offrent un potentiel de développement supplémentaire d'environ 150 à 200 m<sup>2</sup> – idéal pour un espace de vie ou de travail supplémentaire. Emplacement idéal : à quelques minutes à pied du centre-ville et de ses commerces, restaurants, écoles et loisirs, vous profiterez d'une tranquillité absolue dans un quartier résidentiel haut de gamme – une combinaison rare de commodités urbaines et d'intimité. Une opportunité unique : cette villa est bien plus qu'une simple maison ; elle incarne un art de vivre raffiné, un espace généreux et une personnalité affirmée. Que ce soit pour y établir une résidence familiale prestigieuse

ou un refuge luxueux, vous investissez ici dans un bien d'exception. Nous serions ravis de vous accueillir pour une visite privée : découvrez par vous-même l'atmosphère unique de cette demeure et laissez-vous séduire par son charme incomparable.

**CODE DU BIEN: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 126.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODE DU BIEN: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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