

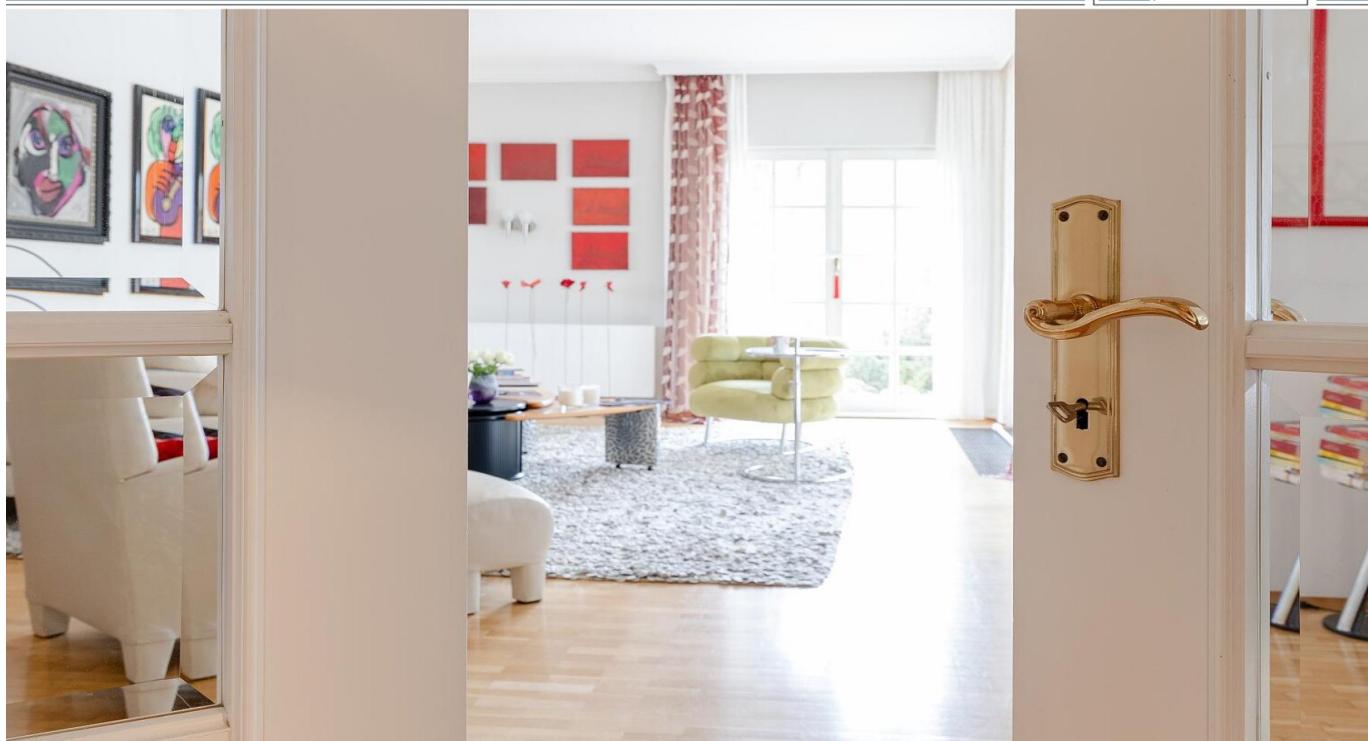
Königstein – KÖNIGSTEIN

# Vivre dans un emplacement de choix – une spacieuse villa d'entrepreneur sur une magnifique propriété aux allures de parc

**CODE DU BIEN: 25003035**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PRIX D'ACHAT: 3.245.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 356,15 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.868 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25003035 - 61462 Königstein – 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: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25003035	Prix d'achat	3.245.000 EUR
Surface habitable	ca. 356,15 m <sup>2</sup>	Type de bien	Villa
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	5	Surface de plancher	ca. 230 m <sup>2</sup>
Salles de bains	4	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Année de construction	1989		
Place de stationnement	4 x surface libre, 2 x Garage		

CODE DU BIEN: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	113.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.07.2033	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1989

CODE DU BIEN: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## La propriété



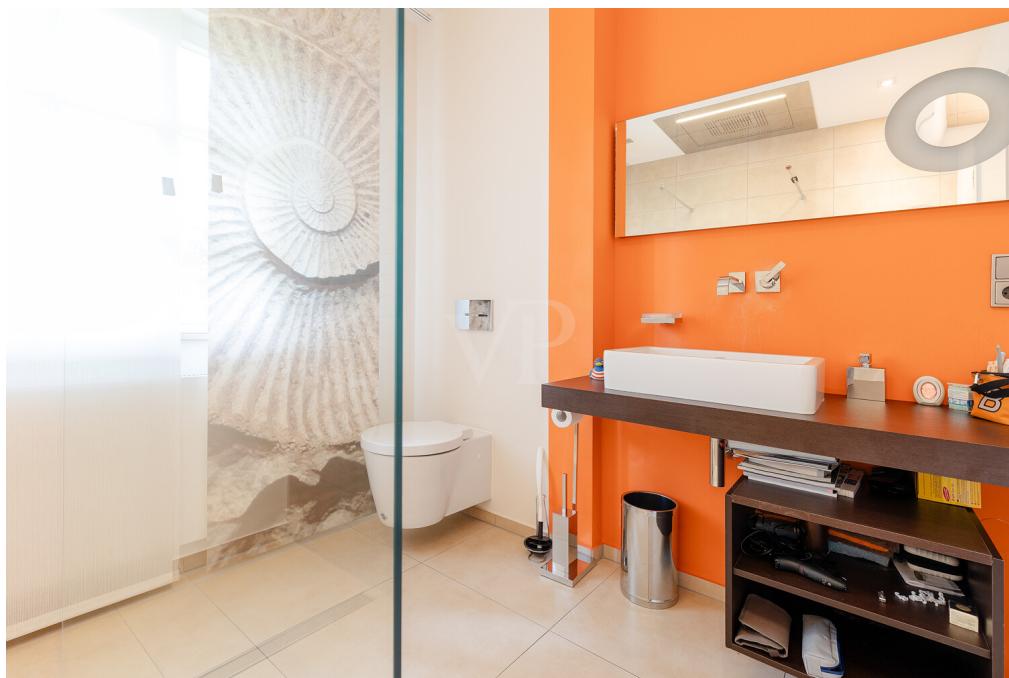
CODE DU BIEN: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## La propriété



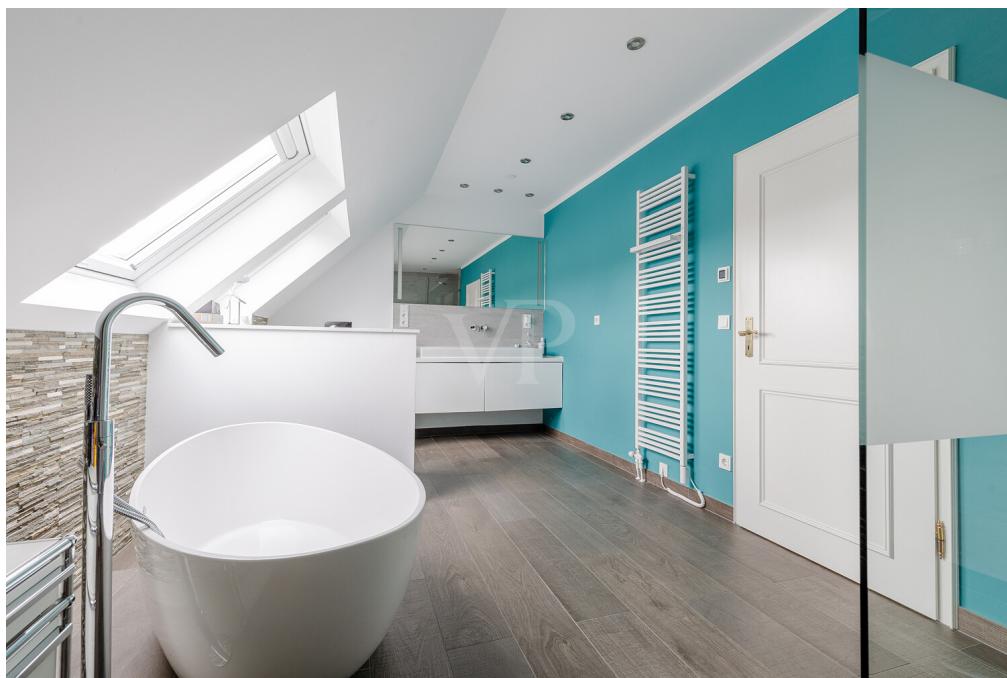
CODE DU BIEN: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## La propriété



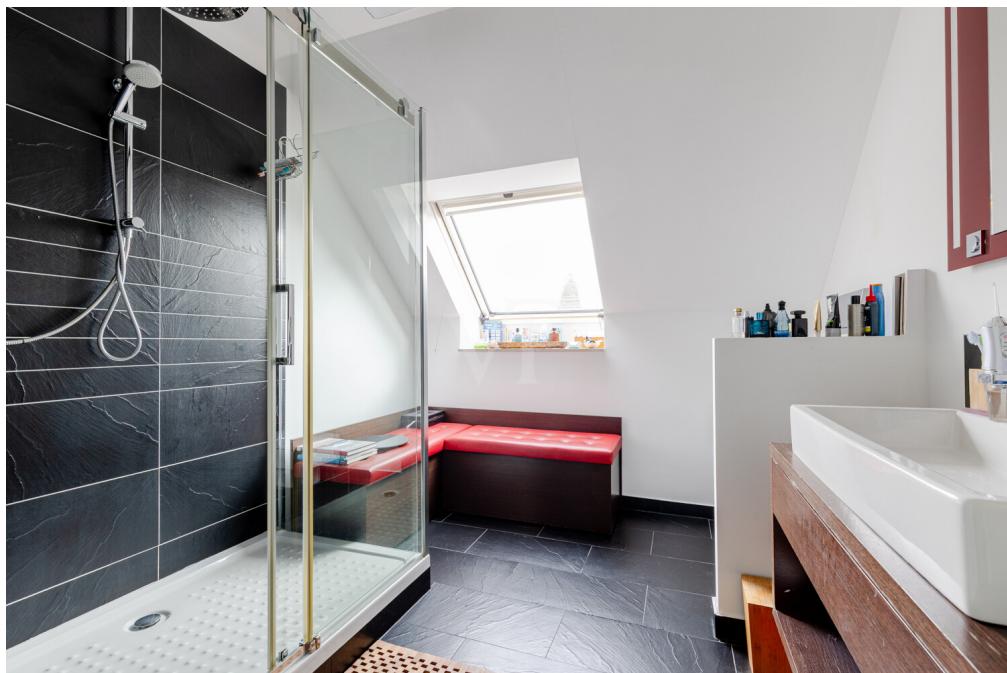
CODE DU BIEN: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## La propriété



ImmoScout24 Gold Siegel



**CODE DU BIEN: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN**

## Une première impression

Une demeure prestigieuse alliant charme classique et fonctionnalité moderne : cette villa individuelle, située au cœur d'un quartier calme de Königstein, offre environ 356 m<sup>2</sup> de surface habitable, avec des espaces de vie modulables et un confort optimal. La propriété s'étend sur un terrain généreux d'environ 1 868 m<sup>2</sup> et se présente dans un état impeccable. Construite en 1989, la maison impressionne par son architecture et son design intérieur d'une élégance intemporelle. Matériaux de haute qualité, savoir-faire exceptionnel et finitions soignées sont omniprésents. Dès l'entrée, avec son élégant escalier, on ressent une impression d'espace et de qualité exceptionnelle. Le plan s'ouvre sur un séjour/salle à manger baigné de lumière, où les baies vitrées créent une atmosphère chaleureuse et accueillante. Les portes-fenêtres s'ouvrent sur cet espace central, assurant une transition harmonieuse. Hauts plafonds, stucs travaillés au rez-de-chaussée, cheminée et parquet de qualité contribuent à l'exclusivité de l'intérieur. La cuisine aménagée sur mesure comprend un grand îlot central, des appareils électroménagers modernes et un espace généreux pour une table à manger supplémentaire – un lieu de rassemblement idéal pour la famille. Vos invités seront accueillis dans la spacieuse salle à manger. Des pièces techniques et une buanderie séparées offrent un confort et une praticité au quotidien, avec des rangements et une organisation optimaux. La propriété comprend sept pièces, dont cinq chambres, qui peuvent être aménagées selon vos besoins en espaces privés ou pour d'autres usages. Quatre salles de bains rénovées et modernes, baignées de lumière naturelle – dont certaines attenantes – sont finies avec soin et garantissent une intimité totale. Des placards intégrés sur mesure offrent un espace de rangement optimal et contribuent à une atmosphère ordonnée. Un espace bien-être privé avec sauna, douche et WC complète l'ensemble. Un pavillon de jardin indépendant, avec sauna en option, offre un cadre idéal pour se détendre dans votre propre jardin. La terrasse ensoleillée d'environ 40 m<sup>2</sup> invite à la détente et à la convivialité, offrant une vue imprenable sur le jardin paysager idéalement exposé au sud. Le dispositif de sécurité complet répond aux normes les plus exigeantes : un système d'alarme et des fenêtres à guillotine en bois pare-balles et anti-effraction allient charme classique et technologie de pointe. Des tringles à rideaux préinstallées, des équipements et accessoires de haute qualité, ainsi que des finitions soignées contribuent à l'harmonie de l'ensemble. Le système de chauffage central, rénové en 2014, garantit un confort optimal en toute saison. Un garage double spacieux avec accès direct à la maison complète ce bien. Cette propriété allie des prestations haut de gamme, une architecture raffinée et un emplacement privilégié qui fait de la vie à Königstein un véritable privilège. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite et à découvrir tout le potentiel de cette demeure d'exception.

CODE DU BIEN: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25003035 - 61462 Königstein – 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 (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.

**CODE DU BIEN: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25003035 - 61462 Königstein – 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)