

Königstein - KÖNIGSTEIN

# Villa Opulentia : Là où le luxe rencontre l'originalité

CODE DU BIEN: 24003002

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

PRIX D'ACHAT: 4.490.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 527 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 1.419 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 24003002 - 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: 24003002 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN**

## En un coup d'œil

|                               |                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>24003002</b>                      |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 527 m²</b>                    |
| <b>Type de toiture</b>        | <b>Toit en pavillon</b>              |
| <b>Pièces</b>                 | <b>9</b>                             |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>7</b>                             |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>4</b>                             |
| <b>Année de construction</b>  | <b>2020</b>                          |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>4 x surface libre, 4 x Garage</b> |

|                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>4.490.000 EUR</b>                                                                 |
| <b>Type de bien</b>                 | <b>Villa</b>                                                                         |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>     |
| <b>Modernisation / Rénovation</b>   | <b>2021</b>                                                                          |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Excellent Etat</b>                                                                |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                                                        |
| <b>Surface de plancher</b>          | <b>ca. 92 m²</b>                                                                     |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée</b> |

**CODE DU BIEN: 24003002 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN**

## Informations énergétiques

|                                            |                                         |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage par le sol                    |
| Chauffage                                  | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 02.03.2032                              |
| Source d'alimentation                      | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique |

|                                                       |                        |
|-------------------------------------------------------|------------------------|
| Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie                                | 16.10 kWh/m²a          |
| Classement énergétique                                | A+                     |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 2019                   |

CODE DU BIEN: 24003002 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



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: 24003002 - 61462 Königstein - 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)

**CODE DU BIEN: 24003002 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN**

## Une première impression

À vendre : une villa de luxe quasi neuve répondant aux plus hautes exigences. Avec environ 527 m<sup>2</sup> de surface habitable et un terrain d'environ 1 419 m<sup>2</sup>, elle offre un espace généreux pour un cadre de vie confortable et exclusif. Achievé en 2020, ce bien impressionne par la qualité de sa construction et ses prestations haut de gamme. La structure a été réalisée avec des blocs d'isolation thermique de 36 cm d'épaisseur, garantissant une excellente isolation. Le sous-sol, constitué d'une structure en béton étanche, offre un espace de vie et de rangement supplémentaire conséquent. De larges baies vitrées laissent entrer une abondante lumière naturelle, tandis que des volets roulants électriques assurent confort et intimité. Un ascenseur OTIS dessert tous les étages, garantissant un accès sans obstacle. Une cheminée Hark crée une ambiance chaleureuse. Côté technologie, la propriété fait figure de référence. Deux pompes à chaleur air-air Daikin assurent un chauffage respectueux de l'environnement. Un système de climatisation Daikin moderne garantit une température agréable en été. Malgré sa taille, la propriété affiche une consommation énergétique finale extrêmement faible de seulement 16,10 kWh, correspondant à une classe énergétique A+. Le système Loxone BUS permet une gestion intelligente et connectée des différentes fonctions. Un système d'alarme Telenote ultramoderne, avec détecteurs d'ouverture de fenêtre et de mouvement, assure la sécurité. La vidéosurveillance ABUS renforce l'efficacité du contrôle. Un système Sonos au rez-de-chaussée et dans les chambres offre un son exceptionnel. Le câblage réseau et une antenne parabolique sont également installés. Un système d'aspiration centralisée simplifie le nettoyage. L'intérieur de la villa reflète le luxe et l'élégance. La cuisine LEICHT est équipée d'appareils haut de gamme Gaggenau. Des carreaux de grès cérame Nero Marquina de 120 x 120 cm confèrent aux pièces une allure sophistiquée. Les plafonds tendus brillants soulignent l'esthétique raffinée. Le parquet en bois véritable apporte chaleur et confort aux chambres. Un vide-linge ajoute au confort. L'extérieur de la propriété est tout aussi luxueux. La piscine extérieure chauffée, mesurant 11 x 5,5 mètres, est la pièce maîtresse d'un jardin paysager impressionnant. Un bain à remous et un sauna invitent à la détente. Un système d'arrosage automatique assure un jardin impeccable. Une citerne de 10 000 litres complète l'approvisionnement en eau. Cette propriété allie luxe, confort et équipements modernes haut de gamme, offrant une multitude de prestations pour un style de vie raffiné. La maison, en parfait état, a été modernisée en 2021 avec l'installation de nouvelles pompes à chaleur air-eau. C'est la demeure idéale pour ceux qui recherchent une expérience de vie incomparable. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite.

**CODE DU BIEN: 24003002 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN**

## Détails des commodités

- 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 Erholen ein.
- Diese Immobilie verkörpert Luxus, Komfort und Modernität auf höchstem Niveau und



**bietet eine Fülle von Annehmlichkeiten für anspruchsvolles Wohnen.**

**CODE DU BIEN: 24003002 - 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 (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: 24003002 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN**

## Plus d'informations

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 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: 24003002 - 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)**