

Königstein im Taunus – Königstein

# Villa di campagna in posizione privilegiata con vista impareggiabile sul castello

**Codice oggetto: 25003028**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 3.345.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 434,11 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.766 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25003028	Prezzo d'acquisto	3.345.000 EUR
Superficie netta	ca. 434,11 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1971	Superficie lorda	ca. 35 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	126.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	31.07.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1979

Codice oggetto: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La proprietà

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)

Codice oggetto: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La proprietà



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

Codice oggetto: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Una prima impressione

Una casa che offre spazio per la vita, i sogni e i ricordi indelebili. Benvenuti in una villa che unisce eleganza senza tempo e tecnologia moderna in una delle posizioni più ambite di Königstein. Questa proprietà indipendente, costruita nel 1979, colpisce a prima vista: circa 434 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, distribuiti su un terreno simile a un parco di circa 1.766 m<sup>2</sup>, offrono il massimo della vita, con vista panoramica sul Castello di Königstein e un'atmosfera che rende ogni giorno speciale. La presenza incontra il comfort. La disposizione generosa e studiata con cura offre una varietà di utilizzi: un totale di otto stanze, tra cui cinque comode camere da letto e tre eleganti bagni, offrono ampio spazio per la famiglia, gli ospiti o un ufficio domestico. La planimetria aperta e luminosa crea un'atmosfera invitante, mentre armadi a muro di alta qualità e luci a soffitto d'atmosfera conferiscono struttura e carattere agli ambienti. Il cuore culinario della casa. La moderna cucina attrezzata con elettrodomestici di marca di alta gamma non è solo funzionale, ma anche un luogo di ritrovo per la famiglia e gli amici, perfetto per colazioni rilassate o serate conviviali. Vista mozzafiato e fascino mediterraneo. Da quasi ogni angolo della casa si può ammirare il Castello di Königstein: un panorama di cui non vi stancherete mai. Le persiane in stile mediterraneo garantiscono un clima interno piacevole e accentuano l'affascinante esterno della casa. Tecnologia impressionante. Oltre alla struttura ben curata, la villa vanta tecnologie all'avanguardia: \*Impianto fotovoltaico con accumulo da 20 kWh – per un approvvigionamento energetico sostenibile e conveniente \*Riscaldamento centralizzato e a pavimento per un ambiente abitativo confortevole tutto l'anno \*Sistema di allarme monitorato per la massima sicurezza \*Wallbox da 11 kW per veicoli elettrici proprio fuori dalla porta d'ingresso \*Garage doppio e diversi posti auto esterni \*Tempo libero e relax a casa. L'ampia piscina esterna invita a rinfrescanti nuotate o a rilassanti ore al sole. Può essere facilmente riattivata. Grazie ai due ingressi separati, la casa offre opzioni di utilizzo flessibili, ad esempio con un appartamento indipendente per ospiti o familiari. La soffitta grezza offre un ulteriore potenziale di sviluppo di circa 150-200 m<sup>2</sup>, ideale per ulteriore spazio abitativo o lavorativo. Posizione perfetta: a pochi minuti a piedi dal centro città, con i suoi negozi, ristoranti, scuole e attività ricreative. Allo stesso tempo, potrete godere della tranquillità di una zona residenziale di lusso, una rara combinazione di comodità urbana e rifugio privato. Un'opportunità irripetibile: questa villa è più di una semplice casa: è un'affermazione di qualità della vita, spazio e individualità. Che si tratti di una prestigiosa casa di famiglia o di un lussuoso rifugio, qui investirete in un valore duraturo. Saremo lieti di invitarvi a una visita di persona: vivete di persona l'atmosfera di questa casa e lasciatevi conquistare dal suo fascino unico.

Codice oggetto: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Dettagli dei servizi

- Repräsentative, großzügige Raumauflteilung
  - 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

Codice oggetto: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Ulteriori informazioni

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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

#### 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

Codice oggetto: 25003028 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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