

Königstein - KÖNIGSTEIN

Villa Opulentia: dove il lusso incontra l'unicità

Codice oggetto: 24003002

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 4.490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 527 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.419 m²

Codice oggetto: 24003002 - 61462 Königstein - 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: 24003002 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24003002
Superficie netta	ca. 527 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	9
Camere da letto	7
Bagni	4
Anno di costruzione	2020
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 4 x Garage

Prezzo d'acquisto	4.490.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 92 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 24003002 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Certificazione energetica valido fino a	02.03.2032
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	16.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2019

Codice oggetto: 24003002 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



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

Codice oggetto: 24003002 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

La proprietà

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

Codice oggetto: 24003002 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

Una prima impressione

In vendita una villa di lusso quasi nuova che soddisfa i più alti standard. Con circa 527 metri quadrati di superficie abitabile e un terreno di circa 1.419 metri quadrati, offre ampio spazio per un ambiente abitativo confortevole ed esclusivo. Completata nel 2020, la casa colpisce per la sua costruzione di alta qualità e le sue finiture di lusso. L'involucro è stato costruito con blocchi di isolamento termico spessi 36 cm, garantendo un isolamento eccellente. Il seminterrato è costituito da una struttura in cemento impermeabile e offre ampio spazio aggiuntivo per la zona giorno e lo spazio di stoccaggio. Le ampie finestre catturano abbondante luce naturale e le tapparelle elettriche garantiscono privacy e comfort. Un ascensore OTIS collega tutti i piani, garantendo un accesso senza barriere architettoniche. Un camino Hark crea un'atmosfera accogliente. La proprietà definisce gli standard in termini di tecnologia. Due pompe di calore aria-acqua Daikin forniscono un riscaldamento ecologico. Un moderno sistema di climatizzazione Daikin garantisce temperature confortevoli in estate. Nonostante le sue dimensioni, la proprietà vanta un consumo energetico finale estremamente basso di soli 16,10 kWh, corrispondente a una classe di efficienza energetica A+. Il sistema BUS Loxone consente il controllo intelligente e in rete di varie funzioni. Un sistema di allarme Telenote all'avanguardia con sensori per finestre e rilevatori di movimento garantisce la sicurezza. La videosorveglianza ABUS migliora l'efficacia del monitoraggio. Un sistema Sonos al piano terra e nelle camere da letto garantisce un audio eccezionale. Sono inoltre installati il cablaggio di rete e un'antenna parabolica. Un sistema di aspirazione centralizzato semplifica la pulizia. Il design degli interni della villa riflette lusso ed eleganza. La cucina LEICHT è dotata di elettrodomestici Gaggenau di alta gamma. Le piastrelle in gres porcellanato Nero Marquina da 120 x 120 cm conferiscono agli ambienti un aspetto sofisticato. I soffitti tesi lucidi sottolineano ulteriormente l'estetica raffinata. Il parquet in vero legno offre calore e comfort nelle camere da letto. Uno scivolo per la biancheria aggiunge praticità. Anche gli esterni della proprietà sono lussuosi. La piscina esterna riscaldata, di 11 x 5,5 metri, è il fulcro dell'imponente giardino paesaggistico. Una vasca idromassaggio e una sauna offrono opportunità di relax. Un sistema di irrigazione automatico garantisce un giardino ben curato. Una cisterna da 10.000 litri integra l'approvvigionamento idrico. Questa proprietà combina lusso, comfort e comfort moderni ai massimi livelli, offrendo una vasta gamma di caratteristiche per un soggiorno all'insegna del comfort. La casa è in perfette condizioni ed è stata ristrutturata nel 2021 con nuove pompe di calore ad aria. È la casa perfetta per chi cerca un'esperienza abitativa senza pari. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita.

Codice oggetto: 24003002 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

Dettagli dei servizi

- 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.

Codice oggetto: 24003002 - 61462 Königstein - 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 (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.

Codice oggetto: 24003002 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.3.2032.

Endenergiebedarf beträgt 16.10 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 24003002 - 61462 Königstein - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com