

Königstein im Taunus – Königstein

# Aussergewöhnliche Unternehmervilla in exklusiver Wohnlage

Objektnummer: 24003022



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

KAUFPREIS: 2.450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 339 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.033 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24003022 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24003022 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	24003022	Kaufpreis	2.450.000 EUR
Wohnfläche	ca. 339 m <sup>2</sup>	Haustyp	Villa
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 242 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1986		
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24003022 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	117.26 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.11.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 24003022 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24003022 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24003022 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24003022 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24003022 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24003022 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24003022 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24003022 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Die Immobilie



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick



Objektnummer: 24003022 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Die Immobilie

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)

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)

**Objektnummer: 24003022 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein**

## Ein erster Eindruck

Diese hochwertige Villa befindet sich in einer A-Mikrolage in einem Villengebiet von Königstein, fußläufig zur Innenstadt und bietet eine Wohnfläche von ca. 339 qm auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1033 qm. Das im Jahr 1986 erbaute Haus besticht durch eine massive und hochwertige Bauweise sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Insgesamt stehen Ihnen sechs Zimmer zur Verfügung, darunter vier geräumige Schlafzimmer und fünf gut ausgestattete Badezimmer, die größtenteils modernisiert wurden. Die moderne Einbauküche im Landhausstil und der repräsentative Wohnbereich, der teilweise im Split-Level gehalten ist, bietet eine geschmackvolle Kombination aus Komfort und Funktionalität. Hier findet man zudem einen großen, historischen Kachelofen, der eine besondere Atmosphäre schafft. Das Haus ist optimal zur Sonnenseite hin ausgerichtet und verfügt über Sicherheitsglas, Sicherheitsgitter und elektrische Rollläden, die ein hohes Maß an Sicherheit garantieren. Eine großzügige Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus rundet das Angebot ab. Neben den funktionalen Aspekten überzeugt das Anwesen durch eine attraktive Gartengestaltung mit einer praktischen Gartenhütte und einem gemütlichen Außenbereich. Die Dach-Loggia mit Markise bietet einen weiteren Rückzugsort im Freien. Für Wellnessliebhaber gibt es eine Sauna im Untergeschoss, die 2013 installiert wurde. Der große Keller ist sehr gepflegt und bietet viel Stauraum. Des Weiteren ist ein Weinkeller vorhanden. Eine Alarmanlage sorgt für zusätzliche Sicherheit, und für Wärmeverteilung sind Unterbodenkonvektoren installiert. Die Heizung wurde 2004 modernisiert, und die Öltanks wurden 2003 erneuert, was den zeitgemäßen Standards entspricht. Die Immobilie bietet zudem verschiedene Änderungsmöglichkeiten wie Umbau, Anbau oder Ausbau des Dachgeschosses. Die Option eines separaten Einliegerbereichs ermöglicht die Nutzung als Personal- oder Au-pair-Bereich. Die Holzsprossenfenster und das hochwertige Naturschiefer-Dach mit teilweiser Dachdämmung sind weitere Qualitätsmerkmale dieses Anwesens. Durch die zentrale Lage in Königstein ist die Innenstadt fußläufig erreichbar, was diese Villa besonders attraktiv macht. Alles in allem befindet sich das Haus in einem sehr guten Allgemeinzustand und bietet zahlreiche Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten, um individuelle Wohnträume zu verwirklichen. Die Kombination von großzügigem Platzangebot, durchdachter Ausstattung und einer hervorragenden Lage machen dieses Angebot zu einer einmaligen Gelegenheit. Wer eine Immobilie sucht, die sowohl repräsentativ als auch wohnlich ist, wird hier fündig. Eine Besichtigung lässt die vielfältigen Möglichkeiten dieser Villa in vollem Umfang erlebbar werden.

Objektnummer: 24003022 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Ausstattung und Details

- AAA-Mikrolage, Villengebiet in Königstein / Stadt direkt
- Fußläufigkeit zur Innenstadt
- Attraktiv angelegtes Grundstück
- Haus ist optimal zur Sonnenseite ausgerichtet
- Massive, hochwertige Bauweise
- Großzügige Raumaufteilung, viel Platz
- Zeitgemäßer Grundriss
- Großzügige Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus
- Sicherheitsglas, Sicherheitsgitter und elektrische Rollläden vorhanden
- Gemütlicher Außenbereich
- Gartenhütte
- Dach-Loggia mit Markise
- Einbauküche im Landhausstil
- Mehrere Badezimmer mit solider Ausstattung (Badewanne, Deckenspots, Tageslicht) - überwiegend modernisiert
- Unterbodenkonvektoren
- Sauna im Untergeschoss (aus dem Jahr 2013)
- Viel Platz
- Alarmanlage
- Holzsprossenfenster
- Hochwertiges Naturschiefer-Dach
- Dachdämmung (teilweise)
- Großzügiger Keller, sehr gepflegt
- Großer historischer Kachelofen im Wohnbereich
- Wohnbereich teilweise im Split Level (charmant)
- Schiebetür Elemente zur Küche
- Diverse Einbauschränke
- Einliegerbereich möglich (sep. Wohnung / Personalbereich / Au-pair)
- Weinkeller
- Generell ein sehr guter Allgemeinzustand des Hauses
- Haus bietet viele Möglichkeiten (Umbau, Anbau oder Ausbau DG)

**Objektnummer: 24003022 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein**

## Alles zum Standort

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.



Objektnummer: 24003022 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 117.26 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Objektnummer: 24003022 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Severin Lukas Klier

---

Georg-Pingler-Straße 1 Königstein

E-Mail: [koenigstein@von-poll.com](mailto:koenigstein@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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