

Königstein im Taunus – Königstein

Großzügiges Domizil mit leicht zu pflegendem Garten und schönem Blick

Property ID: 24003004



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.950.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 285,8 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.262 m²

Property ID: 24003004 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24003004 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

At a glance

Property ID	24003004
Living Space	ca. 285,8 m ²
Available from	According to the arrangement
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1996
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 3 x Garage

Purchase Price	1.950.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 95 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24003004 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	OEL	Final energy consumption	162.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	31.08.2032	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil		

Property ID: 24003004 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

The property



Property ID: 24003004 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

The property



Property ID: 24003004 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

The property



Property ID: 24003004 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

The property



Property ID: 24003004 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 06174 - 25 57 0

www.von-poll.com

Property ID: 24003004 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

A first impression

In einer begehrten, sehr verkehrsgünstigen Mikrolage von Königstein erwartet Sie diese äußerst gepflegte, exklusive Villa aus dem Jahr 1996, die eine angenehme Wohlfühlatmosphäre und eine großzügige, offene Raumaufteilung bietet. Die zeitlose Architektur des Grundrisses ermöglicht auf einer Ebene sowohl Wohn-, Arbeits- als auch Schlafmöglichkeiten. Zusätzlich verfügt die Villa über einen separaten Einliegerbereich mit eigenem Zugang, der flexibel nach Ihren Bedürfnissen genutzt werden kann, sei es als Gästesuite, Arbeitsraum oder Erweiterung des Wohnbereichs. Beim Betreten der Villa gelangen Sie in das Herzstück des Hauses, den offenen und großzügigen Wohn-/Essbereich mit einer integrierten Bibliothek und einem einladenden offenen Kamin. Die bodentiefen Fenster bieten nicht nur einen herrlichen Blick ins Grüne, sondern präsentieren auch eine malerische Aussicht auf die majestätische Königsteiner Burg. Sowohl vom Wohn- als auch vom Essbereich haben Sie Zugang zur West-Terrasse, die nahtlos in den schön angelegten Garten übergeht. Ein weiteres Highlight sind die zahlreichen Einbauschränke im gesamten Haus, die reichlich Stauraum bieten und für eine aufgeräumte Atmosphäre sorgen. Die offene Küche mit einer zentralen Kochinsel führt direkt zur Süd-Terrasse und in den Garten. Ein angrenzender gemütlicher Essbereich lädt zu entspannten Frühstücksstunden oder geselligen Familienmomenten ein. Das Erdgeschoss beherbergt zwei großzügige Zimmer, die derzeit als Schlafzimmer genutzt werden, einen Flur mit zusätzlichen Einbauschränken, ein elegantes Badezimmer mit modernen Annehmlichkeiten sowie ein Gäste-WC. Im Gartengeschoss befindet sich eine separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang, die derzeit als Gästebereich fungiert. Diese Etage umfasst ein Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer mit Anschlüssen für eine Küche, ein Gästebad mit Dusche sowie einen Abstellraum. Über das Schlafzimmer gelangt man über bodentiefe Fenster zu einer eigenen kleinen Terrasse und hat hier einen direkten Zugang zum Garten. Zum Anwesen gehören eine großzügige Doppelgarage sowie eine weitere Einzelgarage, die ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum bieten. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit einer Aufstockung, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und den individuellen Bedürfnissen anzupassen. Wenn Sie an dieser exquisiten Immobilie interessiert sind, zögern Sie nicht, uns Ihre Anfrage zu senden. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen und eine Besichtigung zur Verfügung und freuen uns darauf, Sie persönlich kennenzulernen.

Property ID: 24003004 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Details of amenities

- Gefragte, verkehrsgünstige Wohnlage
- Schönes, gut nutzbares Grundstück mit idealer Süd-/West-Ausrichtung
- Gut dimensionierte Schlafzimmer auf der Wohnebene
- Großer Wohnbereich mit schönem Ausblick
- Offener Gas-Kamin zwischen Wohn-und Esszimmer
- Bibliothek mit hochwertigen Einbauschränken
- Einbauküche mit Kochinsel und Zugang zum Garten
- Zweifach verglaste Holzfenster
- Flügeltüren im Eingangsbereich
- Elektrische Rollläden im gesamten Haus mit Zeitschaltfunktion
- Hochwertige Marmorböden
- Großes Badezimmer mit Fußbodenheizung und guter Ausstattung
- Regenwasserzisterne für Gartenbewässerung
- Abgehängte Decken mit integrierten Licht-Spots
- Drei schöne Terrassen mit elektrischer Markise (Bodenbelag wurde vor kurzen erneuert)
- Alarmanlage mit Bewegungs- und Bruchsensoren, direkte Verbindung zur externen Sicherheitsfirma
- Elektrisches Eingangstor
- Große Doppelgarage mit Elektrotor
- eine weitere Garage und mehrere Außenstellplätze
- Einliegerwohnung
- Öltank wurde erneuert

Property ID: 24003004 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

All about the location

Die Immobilie liegt in begehrter und exklusiver Wohnlage von Königstein, mit hervorragender Anbindung nach Frankfurt. 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.

Property ID: 24003004 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.8.2032. Endenergieverbrauch beträgt 162.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

Property ID: 24003004 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Severin Lukas Klier

Georg-Pingler-Straße 1 Königstein

E-Mail: koenigstein@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com