

Königstein – Falkenstein

# Unternehmervilla auf traumhaften Grundstück in Bestlage

Objektnummer: 24003003



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

**KAUFPREIS: 2.490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 287,9 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.676 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24003003 - 61462 Königstein – Falkenstein

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

Objektnummer: 24003003 - 61462 Königstein – Falkenstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	24003003
Wohnfläche	ca. 287,9 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	9
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1990
Stellplatz	5 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	2.490.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 261 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24003003 - 61462 Königstein – Falkenstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	109.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.02.2024	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24003003 - 61462 Königstein – Falkenstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24003003 - 61462 Königstein – Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24003003 - 61462 Königstein – Falkenstein

## 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: 24003003 - 61462 Königstein – Falkenstein

# Die Immobilie



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick



Objektnummer: 24003003 - 61462 Königstein – Falkenstein

## Ein erster Eindruck

Unternehmer-Villa auf traumhaftem Grundstück in Bestlage von Königstein-Falkenstein. In einer der exklusivsten Lagen von Königstein-Falkenstein wurde diese Villa in den 90er Jahren nach höchsten Sicherheitsstandards errichtet. Die Mikrolage zeichnet sich nicht nur durch eine bemerkenswerte Ruhe aus, sondern bietet darüber hinaus einen sehr schönen Ausblick. Großzügige Raumgestaltung und harmonisch eingebettet in das nahezu uneinsehbare Grundstück bietet die Villa alles, was das Herz begehrt. Im Erdgeschoss befinden sich neben dem großen Eingangsbereich und der Garderobe ein absolut repräsentativer Wohn- und Essbereich mit Zugang zur großzügigen Außenterrasse, die durch einen Windfang ein geschütztes Sitzen ermöglicht. Eine Küche, ein separater Essbereich und ein Gästezimmer bieten viel Platz und somit die Möglichkeit sich frei zu entfalten. Ein Dusch-Bad mit WC und ein separates Gäste-WC sind auf dieser Ebene ebenfalls vorhanden. Über den Flur gelangen Sie durch eine Sicherheitstüre in die große Doppelgarage. Im Dachgeschoss erwartet Sie ein Elternschlafzimmer mit Bad-en-Suite, sowie ein Ankleidezimmer. Außerdem befinden sich hier noch zwei weitere Schlafzimmer, sowie ein separates WC. Vom Elternschlafzimmer, dem Ankleidezimmer und dem größeren Schlafzimmer gelangen Sie des Weiteren noch auf die großzügige Dachterrasse von wo aus Sie über einen fantastischen Blick in die Ferne genießen können. Die voll unterkellerte Villa bietet viel Platz mit einem großen Hobbyraum, einem Kellerraum, zwei Vorratsräumen, einem Weinkeller und dem Heizungsraum sowie einem Wellnessraum mit Dusche, WC und einer Sauna. Außerdem gibt es vom Keller auch die Möglichkeit über eine Treppe in die Garage zu gelangen. Es besteht die Möglichkeit die Villa bei Bedarf aufzustocken. So können Sie bei zwei Vollgeschossen und einem beliebigen Dachgeschoss mit Sattel-, Walm-, Pult- oder Flachdach insgesamt ca. +/- 600qm Wohnfläche erzielen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24003003 - 61462 Königstein – Falkenstein

## Ausstattung und Details

- 1A Mikrolage
- Massive Bauweise
- Sehr schöner Blick
- Großzügige Raumaufteilung
- Zeitgemäße Grundrisse mit großen Zimmern
- Große Dachterrasse mit elektrischer Markise
- Fußbodenheizung
- Sauna im Untergeschoss
- Großzügige und gemütliche Außenterrasse mit Glasschiebeelementen für Geschütztes Sitzen
- Viel Platz für weitere Entfaltungsmöglichkeiten (Anbau- oder Ausbau möglich)
- Walmdach mit Naturschiefer
- Schusssicheres Glas
- Sicherheitstüren
- Alarmanlage
- Schön angelegtes Grundstück

Objektnummer: 24003003 - 61462 Königstein – Falkenstein

## 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: 24003003 - 61462 Königstein – Falkenstein

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.2.2024. Endenergiebedarf beträgt 109.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. 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: 24003003 - 61462 Königstein – Falkenstein

## 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)