

**Königstein - KÖNIGSTEIN**

## **Vivere in una posizione privilegiata: una spaziosa villa per imprenditori in una splendida proprietà simile a un parco**

***Codice oggetto: 25003035***



**PREZZO D'ACQUISTO: 2.950.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 356,12 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.868 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25003035 - 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: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN**

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Codice oggetto      | 25003035                          |
| Superficie netta    | ca. 356,12 m <sup>2</sup>         |
| Tipologia tetto     | a padiglione                      |
| Vani                | 7                                 |
| Camere da letto     | 5                                 |
| Bagni               | 4                                 |
| Anno di costruzione | 1989                              |
| Garage/Posto auto   | 4 x superficie libera, 2 x Garage |

|                        |                                                                                          |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 2.950.000 EUR                                                                            |
| Casa                   | Villa                                                                                    |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                                   |
| Superficie lorda       | ca. 230 m <sup>2</sup>                                                                   |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

**Codice oggetto: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 113.70 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 19.07.2033    | Classe di efficienza energetica                       | D                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1989                             |

**Codice oggetto: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN**

## La proprietà



Codice oggetto: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

## La proprietà



Codice oggetto: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

## La proprietà



**Codice oggetto: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN**

## La proprietà



Codice oggetto: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

## La proprietà



**Codice oggetto: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN**

## La proprietà



Codice oggetto: 25003035 - 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](http://www.von-poll.com)

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)

Codice oggetto: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN

## La proprietà



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

**Codice oggetto: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN**

## Una prima impressione

Una prestigiosa dimora che coniuga un'atmosfera classica con la funzionalità moderna: questa villa indipendente in posizione centrale ma tranquilla a Königstein offre circa 356 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, offrendo spazi abitativi versatili e il massimo comfort. La proprietà sorge su un ampio terreno di circa 1.868 m<sup>2</sup> e si presenta in condizioni impeccabili. Costruita nel 1989, la casa colpisce per la sua architettura e il suo design d'interni dall'eleganza senza tempo. Materiali di alta qualità, eccellente fattura e dettagli accuratamente coordinati sono evidenti in tutta la casa. Anche l'affascinante ingresso con la sua elegante scala trasmette un senso di spaziosità e qualità eccezionale. La planimetria si apre su una luminosa zona giorno e pranzo, dove le finestre a tutta altezza creano un'atmosfera accogliente e invitante. Le ampie porte-finestre si aprono su questo fulcro centrale, garantendo un passaggio armonioso. Soffitti alti, stucchi elaborati al piano terra, un camino aperto e pavimenti in parquet di alta qualità contribuiscono all'esclusività degli interni. La cucina su misura è dotata di una grande isola, elettrodomestici moderni e ampio spazio per un tavolo da pranzo aggiuntivo: il luogo perfetto per riunire la famiglia. I vostri ospiti saranno accolti nell'ampia sala da pranzo. Locali tecnici e di servizio separati offrono un uso quotidiano pratico e pratico, offrendo spazio e organizzazione ottimali. La proprietà comprende sette stanze, di cui cinque camere da letto, che possono essere adattate in modo flessibile come rifugi privati o per altri usi. Quattro bagni ristrutturati e moderni con luce naturale, alcuni dei quali en suite, sono rifiniti con elevati standard qualitativi e offrono privacy individuale. Armadi a muro su misura offrono spazio e garantiscono un'atmosfera ordinata e organizzata. Un'area benessere privata con sauna, doccia e WC completa l'offerta. Una casetta da giardino separata con possibilità di sauna offre l'ambiente ideale per ore di relax nel proprio giardino. La terrazza solarium di circa 40 m<sup>2</sup> invita a soffermarsi e socializzare, offrendo una magnifica vista sul giardino simile a un parco con la sua ideale esposizione a sud. Il concetto di sicurezza completo soddisfa i più elevati standard: un sistema di allarme e finestre a battente in legno antieffrazione e antiproiettile combinano il fascino classico con la tecnologia all'avanguardia. Bastoni per tende preinstallati, infissi e accessori di alta qualità e dettagli curati in ogni dettaglio sottolineano l'armoniosa impressione generale. L'impianto di riscaldamento centralizzato, rinnovato nel 2014, garantisce un soggiorno confortevole tutto l'anno. Un ampio garage doppio con accesso diretto alla casa completa l'offerta. Questa proprietà combina finiture di alta qualità, un'architettura sofisticata e una posizione che rende la vita a Königstein davvero speciale. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita: scoprite il potenziale di questa casa eccezionale.

**Codice oggetto: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN**

## Dettagli dei servizi

- Zeitlose Eleganz in Architektur und Innenausstattung
- Hochwertige Materialien und erlesene Verarbeitung in allen Räumen
- Bodentiefe Fensterelemente für lichtdurchflutete Wohnräume
- Schussichere Holzsprossenfenster mit klassischem Charme und modernster Sicherheit
- Rollläden
- Umfassendes Sicherheitskonzept mit Alarmanlage und einbruchhemmender Ausstattung
- Edler Parkettboden in Wohn- und Schlafbereichen
- Großzügige Flügeltür als stilvoller Übergang zum Wohnbereich
- Offener Kamin für eine warme, einladende Atmosphäre
- Design-Einbauküche aus 2008 mit Halbinsel, hochwertigen Geräten und Platz für einen zusätzlichen Esstisch
- Hohe Decken für ein großzügiges Raumgefühl
- Kunstvoller Deckenstuck im Erdgeschoss, der klassische Eleganz verleiht
- Vorbereitete Gardinenvorrichtungen an allen Fenstern im Erdgeschoss
- Großzügige Sonnenterrasse (ca. 40 m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang zum Garten
- Wunderschön angelegter, parkähnlicher Garten mit idealer Süd-Ausrichtung
- Gartenhaus mit Saunaoption – perfekt für Entspannung im eigenen Grün
- Vier moderne Tageslichtbäder, teils en suite, mit exklusiver Ausstattung aus 2015
- Maßgefertigte Einbauschränke mit viel Stauraum
- Privater Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und WC
- Separate Hauswirtschafts- und Technikräume für optimale Organisation
- Großzügige Doppelgarage mit direktem Hauszugang
- Repräsentativer Eingangsbereich mit stilvoller Treppenanlage
- Wohnen in einer der besten Lagen Königsteins – zentral, ruhig und exklusiv

**Codice oggetto: 25003035 - 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: 25003035 - 61462 Königstein - KÖNIGSTEIN**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.7.2033.

Endenergiebedarf beträgt 113.70 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

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.

**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: 25003035 - 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](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)**