Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Pure old-world charm: A prestigious villa with a unique flair

Property ID: 25003027



PURCHASE PRICE: 1.560.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 201.44 m^2 • ROOMS: 6 • LAND AREA: 610 m^2

Property ID: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

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

Property ID: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

At a glance

Property ID	25003027
Living Space	ca. 201.44 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1911
Type of parking	2 x Car port

Purchase Price	1.560.000 EUR
House	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 98 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	05.11.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	291 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1911

Property ID: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

The property





Property ID: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

The property

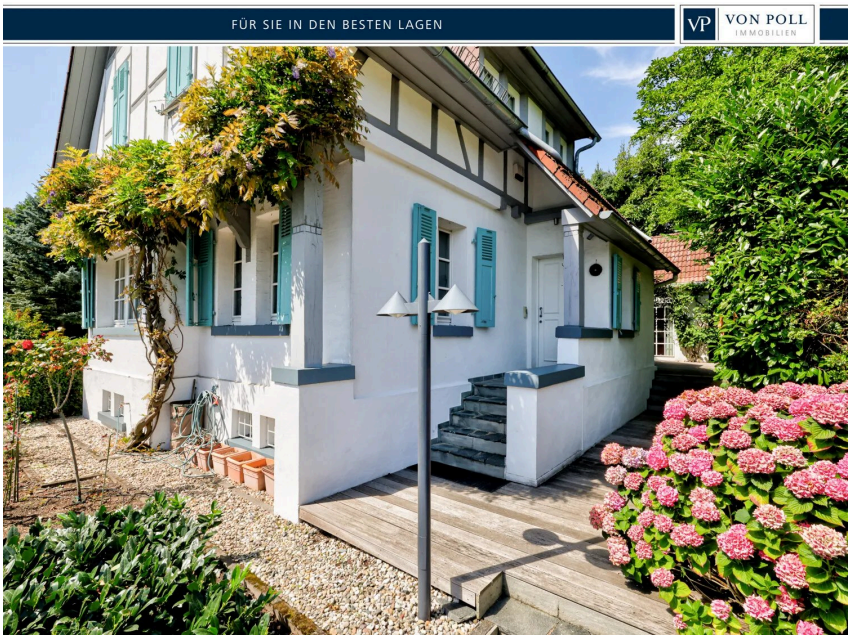




Property ID: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

The property





Property ID: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

The property





Property ID: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

The property





Property ID: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

The property





Property ID: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

The property





Property ID: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

The property





Property ID: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

The property





Property ID: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

The property





Property ID: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

The property





Property ID: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

The property





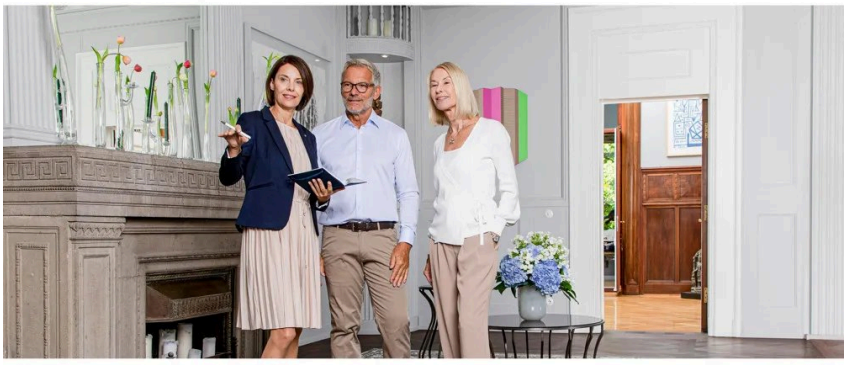
Property ID: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

The property



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

Property ID: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

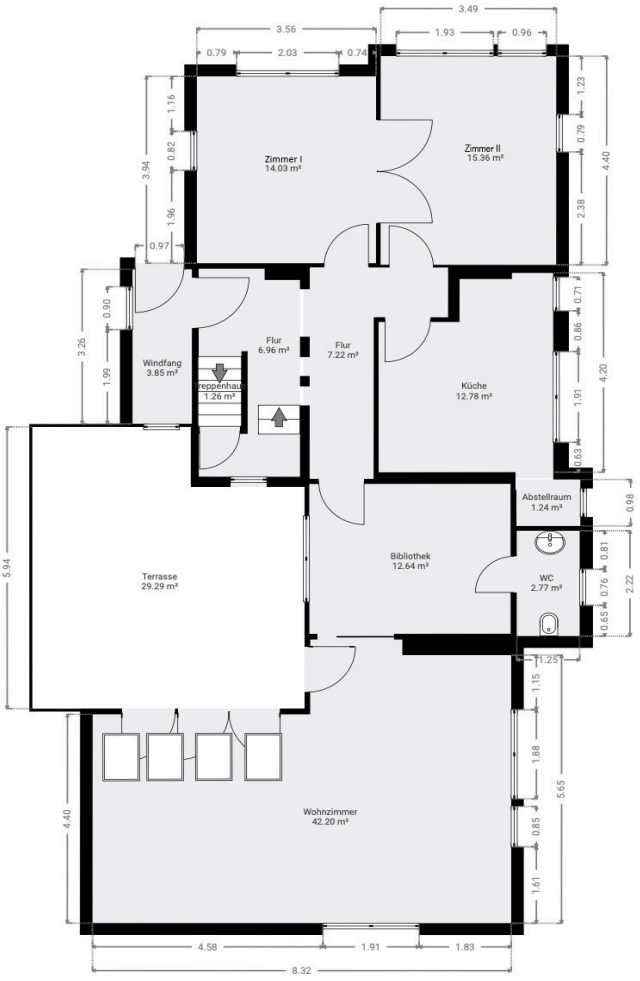
The property





Property ID: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

A first impression

A rare gem with character – Stylish period villa with history and heart. In a quiet, charming residential area, this exceptional property awaits you – a home that breathes history while offering perfect modern living comfort. Anyone looking for a unique property with soul will find it here: This stylish villa combines the architectural charm of bygone eras with the amenities of modern living – ideal for families who value individuality, space, and quality. A piece of history, lovingly preserved. Originally built in 1911, the imposing house was extended in the 1950s with a solid, traditionally constructed addition. Approximately 201 m² of living space extends over four floors – spacious, light-filled, and thoughtfully designed. A total of seven rooms offer ample space for family life, work, and relaxation. Three spacious bedrooms and two modern bathrooms ensure comfortable living at a high standard. Style meets functionality. The house's exceptional character is immediately apparent upon entering: original casement windows flood the rooms with natural light, and together with the impressively high ceilings, they underscore the spacious atmosphere. The living area, partially open across two floors, is transformed into the heart of the home by a stylish fireplace – a place for cozy evenings and family gatherings. Adjacent to the living area, an elegant library invites you to retreat and read – a true highlight for book lovers. Modern amenities for contemporary living. The high-quality fitted kitchen with a separate pantry leaves nothing to be desired. Equipped with modern appliances and well-designed storage, it becomes the centerpiece of culinary creativity. The house is also technically well-equipped and in immaculate condition, allowing you to move in and feel right at home. Romantic garden – a green sanctuary. The fully landscaped grounds offer a true retreat: with mature trees, lovingly tended flowerbeds, and sheltered areas, it provides an ideal environment for children and adults alike to play, relax, and enjoy the outdoors. A particular highlight is the spacious east-facing terrace – ideal for a sunny breakfast or relaxing hours outdoors. Two separate garden sheds offer ample space for tools, bicycles, or hobby equipment. This attractive property also boasts two covered parking spaces in the carport – convenient, secure, and protected from the elements. The surrounding area offers excellent infrastructure with short distances to schools, kindergartens, shops, and leisure activities – an ideal combination of rural living and urban convenience. In short: This villa is not your average home – it's a home for those with a taste for the exceptional. A property that tells a story and is simultaneously equipped to the highest standards for the future. Let yourself be captivated by a place where memories are made and dreams come true.

Property ID: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Details of amenities

- Lichtdurchflutetes Atelier im Dachgeschoss – ideal als Arbeits- oder Kreativraum mit herrlichem Ausblick
- Repräsentativer Wohnbereich mit beeindruckender Raumhöhe, teils über zwei Ebenen und mit stilvollem Kamin
- Edler Bodenbelag aus Olivenholzparkett auf den Hauptwohnetagen – fachmännisch verlegt und sehr gepflegt
- Hochwertige Jerusalem-Stone-Fliesen in den Badezimmern – exklusiv und zeitlos
- Elektrisch beheizter Fußboden im luxuriös ausgestatteten Hauptbad für ein angenehmes Wohlfühlklima
- Durchgängig stilvolle Wandgestaltung mit Malervlies in harmonischen, modernen Farbtönen
- Maßgefertigte Einbauten in vielen Bereichen des Hauses sorgen für ein aufgeräumtes und elegantes Ambiente
- Designer-Türbeschläge im Bauhaus-Stil setzen architektonische Akzente
- Hochwertige Markenküche mit Geräten von Gaggenau und Miele – ergänzt durch praktische Speisekammer
- Integrierte LED-Beleuchtung in Küche, Bibliothek und allen Bädern für stimmungsvolles Lichtkonzept
- Moderne Sicherheitsausstattung: Alarmanlage mit direkter Aufschaltung auf den Wachdienst sowie Panikschalter
- Fenster im klassischen Stil: weiße Holzsprossen mit Isolierverglasung und passenden Klappläden
- Gaszentralheizung der Marke Buderus – 2000 erneuert
- Technisch vorbereitet für den Anschluss einer Sauna – Wellness für Zuhause
- Großzügiges Untergeschoss mit eigenem Zugang: umfasst Raum für Hauspersonal, Duschbad, WC, Waschküche, Lager- und Technikräume – teilweise mit elektrischer Fußbodenheizung, vollständig belüftet

Property ID: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

All about the location

Dank seiner herrlich landschaftlichen und naturverbundenen Lage zählt Königstein zu den besten Wohnstandorten des Rhein-Main-Gebietes – 20km nordwestlich von Frankfurt (Fahrtzeit 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: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.11.2033.
Endenergiebedarf beträgt 291.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1911.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Property ID: 25003027 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Severin Lukas Klier

Georg-Pingler-Straße 1, 61462 Königstein
Tel.: +49 6174 - 25 57 0
E-Mail: koenigstein@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com