Königstein – Falkenstein

Wo Geschichte auf High-End-Wohnen trifft – exklusive Villa mit Fernblick

Objektnummer: 26003014



KAUFPREIS: 2.890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 353 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1045 m²

Objektnummer: 26003014 - 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: 26003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26003014
Wohnfläche	ca. 353 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	2.890.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 120 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	70.88 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.03.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 26003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

Die Immobilie



Objektnummer: 26003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Lagen von Königstein, dort wo idyllische Natur auf urbane Nähe trifft, präsentiert sich dieses außergewöhnliche und historische Schmuckstück. Die vermutlich bereits im Jahr 1870 errichtete Villa vereint auf eindrucksvolle Weise den herrschaftlichen Charme vergangener Tage mit dem exklusiven Wohnkomfort eines modernen Neubaus. Auf einem ca. 1.045 m² großen, parkähnlich und versetzt angelegten Areal bietet dieses Anwesen mit einer Wohnfläche von ca. 353 m² ein Wohnerlebnis, das in seiner Konsequenz und Qualität selten zu finden ist.

Dieses Unikat wurde in den Jahren 2015/16 unter Federführung einer renommierten Architektin einer aufwendigen Kernsanierung unterzogen, bei der die historische Substanz mit höchster handwerklicher Präzision bewahrt und technisch perfektioniert wurde. Besonders hervorzuheben ist die energetische Optimierung, bei der das ursprüngliche Fachwerk massiv verstärkt und mit einer ca. 30 cm starken Dämmung versehen wurde. Von der gesamten Elektrik inklusive KAT 7 Verkabelung über die Heizungstechnik mit Fußbodenheizung bis hin zum Dach mit hochwertigen Ton-Ziegeln wurde jedes Detail auf höchstem Niveau erneuert.

Bereits beim Betreten der Villa offenbart sich die Liebe zum Detail durch das liebevoll restaurierte Treppenhaus aus dem Erstellungsjahr, welches das Herzstück des Hauses bildet. Das Erdgeschoss besticht durch ein offenes und lichtdurchflutetes Raumkonzept, das durch zahlreiche bodentiefe Fenster unterstrichen wird. Die übergroße Designer-Küche mit edler Basalt-Arbeitsplatte und High-End-Elektrogeräten lässt keine kulinarischen Wünsche offen, während eine elegante elektrische Schiebetür den fließenden Übergang zum herrschaftlichen Essbereich ermöglicht. Ein angrenzender Hauswirtschaftsraum mit separatem Zugang sowie eine gemütliche TV-Lounge ergänzen das durchdachte Raumangebot dieser Ebene.

Die oberen Etagen bieten ein Höchstmaß an Privatsphäre und Flexibilität. Während das Obergeschoss mit vier lichten Zimmern und einem offenen Spielezimmer ideal als Kinderebene fungiert, dient das Dachgeschoss als exklusiver Master-Bereich. Hier finden sich ein weitläufiges Schlafzimmer, zwei separate Ankleiden und ein luxuriöses Badezimmer, die gemeinsam einen Rückzugsort der Ruhe schaffen. Von hier aus genießt man zudem den spektakulären Fernblick, der ab dem Obergeschoss bis zur Frankfurter Skyline reicht. Ein weiteres Arbeits- oder Gästezimmer unterstreicht die Vielseitigkeit des Grundrisses.

Die technische Ausstattung sowie die Materialwahl genügen höchsten Ansprüchen.

Maßgefertigte Holzlamellen, hochwertige Malervlies-Oberflächen, überhohe Decken und eine professionelle Alarmanlage prägen das Interieur. Auch im Außenbereich setzt sich der hohe Standard fort: Eine Doppelgarage mit Wallbox-Anschluss, zusätzliche Stellplätze, eine moderne Drainage und eine Regenwasserzisterne sorgen für zeitgemäßen Komfort.

Die Lage zwischen den Gipfeln des Feldbergs und der Frankfurter Metropole bietet zudem eine Lebensqualität, die ihresgleichen sucht. Alles in allem ist diese Villa ist ein Statement für wertbeständiges Wohnen im Einklang mit der Geschichte des Hauses, die bei näherem Wunsch gerne in einem persönlichem Gespräch erläutert wird.

Objektnummer: 26003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

Ausstattung und Details

• Sehr gute Mikrolage mit fantastischem Fernblick ab dem Obergeschoss (u.a. Frankfurter Skyline)
• Attraktiv angelegtes Grundstück mit mehreren, versetzt angeordneten Gartenflächen
• Fußläufige Erreichbarkeit der Taunus-Wanderwege (Feldberg, Fuchstanz etc.)
• Massive Bauweise in hochwertiger, luxuriöser Ausführung
• Kernsanierung unter der Leitung einer namhaften Architektin
• Großzügige Raumaufteilung mit viel Platz
• Zeitgemäßer Grundriss – ideal auch für die große Familie
• Außenstellplätze direkt am Haus
• Doppelgarage mit Starkstrom-Anschluss (unkomplizierte Wallbox-Anschlussmöglichkeit ist gegeben)
• Hochwertige Holzfenster mit elektrischen Rollläden und Zeitschaltfunktion
• Sonnige Außenterrasse
• Übergroße Einbauküche mit hochwertiger Basalt-Arbeitsplatte (Naturstein), exklusiven Elektrogeräten sowie separater Sitzecke mit Esstisch und elektrischer Schiebetür zum Haupt-Essbereich
• Hauswirtschaftsraum angrenzend an die Küche mit zusätzlichem Außenzugang
• Großzügiger, offener und lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse
• Separates TV-Zimmer / TV-Lounge
• Hochwertige Parkettböden sowie großformatige Fliesen
• Professionelle Alarmanlage
• Sicherheitsverglasung sowie WK2-Beschläge an Fenstern und Türen (EG) gewährleisten einen erhöhten Einbruchschutz
• Exklusive Gardinenlösungen sowie maßgefertigte Holzlamellen an den Innenfenstern
• Regenwasserzisterne
• Drainagesystem zur Wasserableitung
• Hochwertige Schiebe- und Flügeltüren sowie individuell vom Schreiner gefertigte Innentüren
• Repräsentative Haustür als hochwertige Flügeltür
• CAT-7-Netzwerkverkabelung im gesamten Haus für schnelles Internet
• Moderne Malervlies-Oberflächen für ein angenehmes Raumklima
• Überdurchschnittliche Raumhöhen mit besonderem Wohngefühl
• Hochwertig ausgestattete Badezimmer mit Keramikelementen
• Steckdosen mit integrierter Notbeleuchtung zur Orientierung bei Stromausfall
• Zahlreiche bodentiefe Fenster für ein helles Raumkonzept
• Diverse Einbauschränke vorhanden
• Originales Treppenhaus aus dem Jahr 1870 mit zusätzlichem Stauraum
• Drei großzügige Kinderzimmer im Obergeschoss mit großen Fensterflächen
• Offenes, gemeinschaftliches Spielezimmer im Obergeschoss

• Gästezimmer mit Bad en Suite im Obergeschoss
• Dachgeschoss als exklusiver Elternbereich mit großem Schlafzimmer, zwei separaten Ankleiden und großzügigem Badezimmer
• Fußbodenheizung
• Vollunterkellert – der Keller befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand
• Zusätzliches Arbeits- oder Kinderzimmer im Dachgeschoss

Sanierungsmaßnahmen / "Neugeburt des Hauses" (2015/2016)

• Verstärkung und Ausbau des ursprünglichen Fachwerks durch zusätzliche massive Innenwände sowie Dämmung (ca. 30 cm)
• Neuaufteilung durch Einbau weiterer Innenwände
• Erneuerung der gesamten Elektrik inklusive Sicherungskasten
• Erneuerung sämtlicher Wasserleitungen
• Neueindeckung des Daches mit Ton-Dachziegeln sowie fachgerechte Dämmung inklusive Dampfsperre
• Einbau neuer Fenster mit Aluminium-Rollläden
• Installation einer Alarmanlage
• Installation eines Drainagesystems zur Wasserableitung
• Einbau einer neuen Heizungsanlage
• Verlegung einer Fußbodenheizung
• Vollständige Erneuerung aller Badezimmer
• Erneuerung sämtlicher Türen
• Erneuerung aller Bodenbeläge
• Modernisierung der Garage
• Überarbeitung und Neuanstrich der Außenfassade
• Neuanlage der Außenanlage (u.a. neue Pflastersteine, neuer Gartenzaun, Eingangstor mit Steele, elektrische Garagentore und vieles mehr)

Objektnummer: 26003014 - 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 (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.

Objektnummer: 26003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

Sonstige Angaben

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: 26003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Severin Lukas Klier

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com