Königstein – Falkenstein

Landhausvilla auf sonnigem, traumhaftem Grundstück in begehrter Lage

Objektnummer: 26003041



KAUFPREIS: 1.695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 186 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1180 m²

Objektnummer: 26003041 - 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: 26003041 - 61462 Königstein – Falkenstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26003041
Wohnfläche	ca. 186 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1951
Stellplatz	3 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	1.695.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1984
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 68 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26003041 - 61462 Königstein – Falkenstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	17.01.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	193.14 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1951

Objektnummer: 26003041 - 61462 Königstein – Falkenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003041 - 61462 Königstein – Falkenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003041 - 61462 Königstein – Falkenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003041 - 61462 Königstein – Falkenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003041 - 61462 Königstein – Falkenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003041 - 61462 Königstein – Falkenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003041 - 61462 Königstein – Falkenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003041 - 61462 Königstein – Falkenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003041 - 61462 Königstein – Falkenstein

Die Immobilie

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

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

Objektnummer: 26003041 - 61462 Königstein – Falkenstein

Die Immobilie



Objektnummer: 26003041 - 61462 Königstein – Falkenstein

Ein erster Eindruck

Diese Landhausvilla verbindet den besonderen Charakter Falkensteins mit charismatischem Raumangebot und vielseitigen Möglichkeiten für das Leben mit der Familie. Sie liegt in einer der gefragtesten Wohnlagen Königsteins und bietet auf einem sonnigen, nach Westen ausgerichteten Grundstück von rund 1.181 m² viel Platz zum Ankommen und Entspannen.

Das Haus wurde 1951 in massiver Bauweise errichtet und 1984 umfassend saniert. Heute verteilen sich rund 186 m² Wohnfläche auf Erdgeschoss, Obergeschoss und das ausgebaute Dachgeschoss. Ein Keller ergänzt das Raumangebot.

Das Walmdach mit Gauben und Klappläden prägt den klassischen Landhausstil des Hauses. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit Diele, Garderobe und Gäste-WC. Von hier öffnet sich der Wohn- und Essbereich, dessen große Fenster viel Tageslicht hereinlassen. Der offene Kamin setzt einen behaglichen Akzent. Direkt angrenzend führen die Türen auf die weitläufige Terrasse und hinaus in den liebevoll angelegten Garten.

Die Einbauküche liegt neben dem Wohnbereich und kann bei Bedarf geöffnet werden – so lässt sich der Grundriss an ein modernes, offenes Wohngefühl anpassen.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer. Zwei davon haben Zugang zum überdachten Balkon, von dem sich ein schöner Blick auf die historische Burg Falkenstein eröffnet. Ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche vervollständigt diese Etage.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet rund 40 m² zusätzlichen Raum. Ein eigenes Badezimmer, praktische Einbauschränke und vorhandene Anschlüsse für eine Küchenzeile schaffen flexible Nutzungsmöglichkeiten – etwa als separater Bereich für ein Familienmitglied, als Jugendzimmer oder für Hobbys.

Auch der Keller bietet nützliche Flächen: Neben zwei großzügigen Vorratsräumen stehen ein Waschraum, ein separates Bügelzimmer und der Heizraum zur Verfügung.

Die Villa wird über eine Gaszentralheizung der Marke Viessmann beheizt. In den Wohnräumen sorgen Radiatoren für Wärme. Die Badezimmer verfügen zusätzlich über elektrische Fußbodenheizungen.

Für Fahrzeuge gibt es eine Doppelgarage mit direktem Zugang zum Garten, eine separate Einzelgarage und mehrere Außenstellplätze. So verbindet das Anwesen großzügiges Wohnen mit komfortablen Parkmöglichkeiten.

Die klassische Landhaus-Architektur, der vielseitige Grundriss und das weitläufige Grundstück bilden eine solide Grundlage für unterschiedliche Wohnkonzepte. Auch An- und Umbauten sind möglich und eröffnen weiteren Gestaltungsspielraum.

Eine Villa mit Geschichte, viel Platz und einer Lage, die in Falkenstein nur selten zu finden ist. Sie eignet sich besonders für Familien und Menschen, die ein charaktervolles Zuhause suchen und eigene Ideen verwirklichen möchten. Gerne zeigen wir Ihnen die Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung.

Objektnummer: 26003041 - 61462 Königstein – Falkenstein

Ausstattung und Details

- Begehrte Wohnlage in Königstein-Falkenstein
- Sonniges, gepflegt angelegtes Grundstück mit Westausrichtung
- Großzügige Terrasse und schön gestalteter Garten
- Klassische Landhausarchitektur mit Walmdach, handgebrannten Dachpfannen, Gauben und Klappläden
- Massive Bauweise und umfassende Kernsanierung im Jahr 1984
- Rund 186 m² Wohnfläche auf drei Ebenen
- Helle Wohnräume mit großzügigen Fensterflächen und angenehmen Raumhöhen
- Offen gestalteter Wohn- und Essbereich mit Kamin
- Einbauküche mit der Möglichkeit, sie zum Wohnbereich hin zu öffnen
- Drei Schlafzimmer im Obergeschoss, jeweils mit maßgefertigten Einbauschränken
- Überdachter Balkon mit Blick auf die Burg Falkenstein
- Wohnlich ausgebautes und gedämmtes Dachgeschoss mit Fernblick, eigenem Bad und Anschlüssen für eine Küchenzeile
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Elektrische Fußbodenheizung in den Badezimmern
- Gaszentralheizung von Viessmann, etwa 15 Jahre alt
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- Untergeschoss mit zwei Vorratsräumen, Waschraum, Bügelzimmer und Heizungsraum
- Großzügige Doppelgarage mit direktem Zugang zum Garten, zusätzliche Einzelgarage und mehrere Außenstellplätze
- Interessante Perspektiven für individuelle Veränderungen und Erweiterungen; mögliche An- und Umbauten oder eine Neubebauung vorbehaltlich der planungsrechtlichen Prüfung

Objektnummer: 26003041 - 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: 26003041 - 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: 26003041 - 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