Königstein im Taunus – Königstein

Sanierungsbedürftige Unternehmervilla auf tollem Grundstück in A-Lage!

Objektnummer: 26003042



KAUFPREIS: 1.295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 310 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1500 m²

Objektnummer: 26003042 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

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

Objektnummer: 26003042 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26003042
Wohnfläche	ca. 310 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1960

Kaufpreis	1.295.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 157 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26003042 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	15.09.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	284.53 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26003042 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003042 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003042 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003042 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003042 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie



Objektnummer: 26003042 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Ein erster Eindruck

In begehrter und absolut ruhiger Villenlage von Königstein im Taunus eröffnet sich mit diesem Anwesen eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer, Investoren und Architekturliebhaber. Auf einem beeindruckenden, ca. 1.500 m² großen Parkgrundstück mit wertvollem, gewachsenem Baumbestand bietet dieses bestehende Massivhaus aus dem Jahr 1960 eine großzügige Wohnfläche von ca. 310 m² und damit die perfekte Leinwand für ein exklusives Traumdomizil.

Das Objekt befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und schenkt Ihnen dadurch die maximale Freiheit, Ihre eigenen architektonischen Visionen – von der kernsanierten Luxusvilla bis hin zum maßgeschneiderten Neubaukonzept – in einer der begehrtesten Adressen des Rhein-Main-Gebiets umzusetzen.

Der durchdachte Grundriss besticht durch ein repräsentatives Entree, lichtdurchflutete Räumlichkeiten mit hohen Decken sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit Kaminanschluss und direktem Zugang zur sonnenverwöhnten Hauptterrasse.

Großzügige Fensterfronten und der helle Wintergartenbereich holen das satte Grün des Gartens direkt ins Haus. Das Obergeschoss erweitert das Raumangebot um exklusive Rückzugsorte, darunter Zimmer mit Zugang zum Panorama-Balkon und weitem Blick über das parkähnliche Areal.

Ob modernes Familiendomizil, repräsentative Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder zukunftssicheres Mehrgenerationenhaus: Die flexible Raumaufteilung lässt sich mühelos an höchste Ansprüche anpassen. Eine eingebaute Küche ist vorhanden und kann während der Umbauphase optimal genutzt werden. Das Gebäude ist komplett unterkellert und bietet neben umfangreichen Nutz-, Lager- und Technikräumen sowie einer separaten Waschküche auch einen praktischen direkten Kellerausgang in den Garten.

Eine Doppelgarage auf dem Anwesen sowie zusätzliche Stellplätze auf der repräsentativen Zufahrt runden das Platzangebot komfortabel ab. Das weitläufige Grundstück ist dank dichter Bepflanzung und alter Hecken hervorragend geschützt, garantiert ein Höchstmaß an Privatsphäre und bietet weitflächigen Entfaltungsraum für die Errichtung eines Pools, einer stilvollen Outdoorküche oder weitläufiger Spielbereiche.

Neben der erstklassigen Bausubstanz überzeugt vor allem die exzellente Mikrolage: Die ruhige Anliegerstraße sichert absolute Ungestörtheit, während der historische Ortskern von Königstein mit gehobener Gastronomie, Boutiquen, hervorragenden Schulen und Kindergärten bequem zu Fuß erreichbar ist.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer schnellen Anbindung an die Frankfurter City und den internationalen Flughafen. Dieses Angebot verbindet eine unwiederbringliche A-Lage im Vordertaunus mit grenzenlosem Gestaltungspotenzial und nachhaltiger Wertstabilität.

Objektnummer: 26003042 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Ausstattung und Details

* Einbauküche vorhanden
* Sonnenverwöhnte Terrasse mit direktem Zugang zum Garten
* Panorama-Balkon im Obergeschoss mit weitem Blick ins Grüne
* Lichtdurchfluteter Wintergartenbereich für entspannte Stunden
* 1.500 m² parkähnliches Grundstück mit wertvollem, gewachsenem Baumbestand
* Höchstmaß an Privatsphäre durch dichten, eingewachsenen Sichtschutz
* Optimale Sonnenausrichtung des gesamten Außenbereichs
* Ruhige, begehrte Villenlage in einer reinen Anliegerstraße
* Repräsentative Zufahrt mit ausreichend Platz für Gäste-Pkw
* Geräumige Doppelgarage direkt auf dem Anwesen
* Zusätzliche Freistellplätze auf dem Grundstück
* Wertbeständige Massivbauweise aus dem Baujahr 1960
* 310 m² großzügige Wohnfläche mit enormem Gestaltungspotenzial
* Flexibel anpassbarer Grundriss für individuelle Wohnkonzepte
* Vollunterkellerung mit umfangreicher Nutz- und Lagerfläche
* Praktischer direkter Kellerausgang in den Garten
* Repräsentativer, großer Wohn- und Essbereich als Herzstück des Hauses
* Gemütlicher Kaminanschluss im Wohnzimmer vorhanden
* Lichtdurchflutete Räume durch großzügige Fensterfronten
* Hohe Decken für ein luftiges und edles Raumgefühl
* Stilvolles Entree im Eingangsbereich
* Mehrere Sanitärbereiche / Tageslichtbäder auf den Etagen vorbereitet
* Separates Gäste-WC im Erdgeschoss
* Perfekt geeignet für Home-Office, Praxisbereich oder Mehrgenerationenwohnen
* Maximales Sanierungspotenzial für moderne Energiesysteme (z. B. Wärmepumpe/PV)
* Geräumiger Technik- und Waschraum im Untergeschoss
* Highspeed-Internet / Glasfaser in der Straße verfügbar
* Fußläufige Lage zur historischen Innenstadt von Königstein
* Hervorragende Infrastruktur (Schulen, Kitas, Gastronomie in direkter Nähe)
* Nachhaltig wertstabile Prime-Location im begehrten Vordertaunus

Objektnummer: 26003042 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

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: 26003042 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

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: 26003042 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

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