Königstein im Taunus – Königstein

Ihr neues Zuhause in Königstein – großzügiges Villenprojekt auf 1.500 m² Grundstück in A-Lage

Objektnummer: 26003050



KAUFPREIS: 2.790.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 359 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1500 m²

Objektnummer: 26003050 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

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

Objektnummer: 26003050 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26003050
Wohnfläche	ca. 359 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2027
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	2.790.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26003050 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Befeuerung	Elektro	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26003050 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003050 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003050 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003050 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003050 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003050 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

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

Objektnummer: 26003050 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

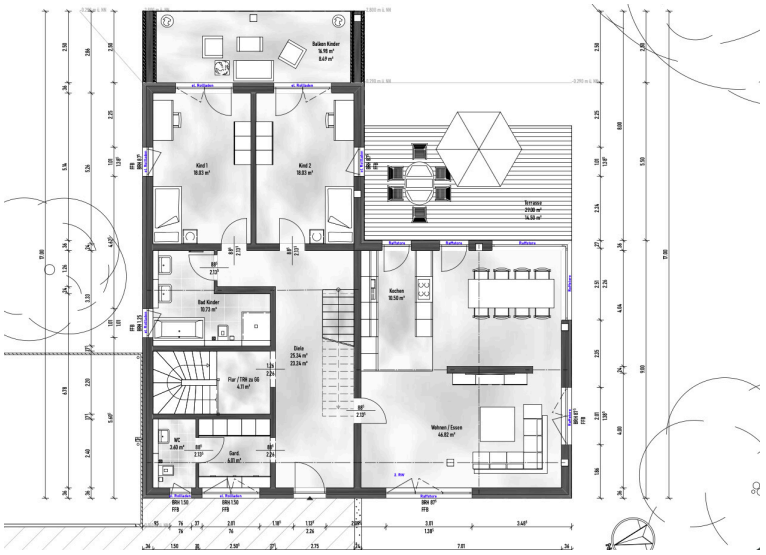
Die Immobilie

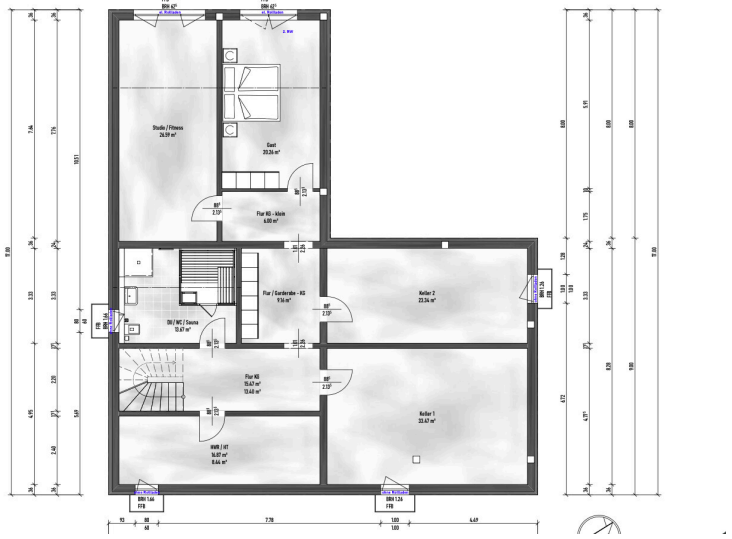


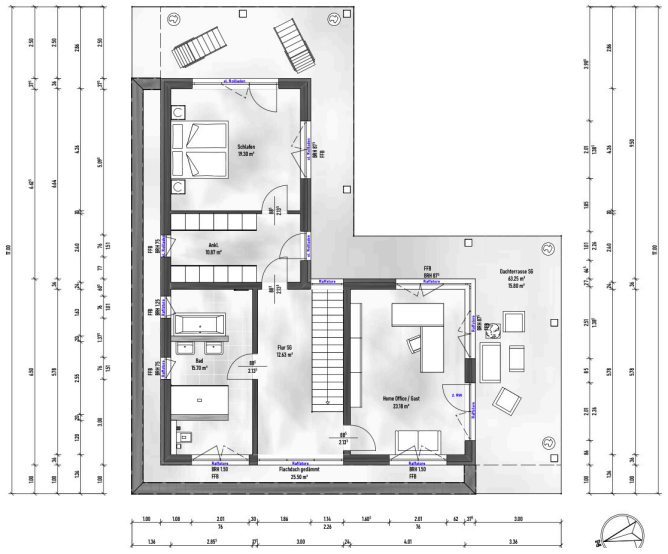


Objektnummer: 26003050 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26003050 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Ein erster Eindruck

Grundstück und Neubau samt exklusiver Ausstattung:

Manche Grundstücke bieten Raum für mehr als ein neues Haus. Sie eröffnen die Möglichkeit, ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu verwirklichen. In privilegierter Villenlage von Königstein bildet ein rund 1.500 m² großes Grundstück die Grundlage für eine großzügig geplante Villa mit moderner Architektur und in massiver Bauweise.

Die Vorplanung sieht rund 359 m² Wohnfläche auf drei Ebenen vor. Im Erdgeschoss verbindet ein etwa 47 m² großer Wohn- und Essbereich das tägliche Familienleben mit der Terrasse. Die Küche ist separat geplant. Zwei Kinderzimmer, ein Kinderbad, ein Gäste-WC und eine großzügige Diele ergänzen diese Ebene. Im Obergeschoss entsteht der private Rückzugsbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und Bad. Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel als Homeoffice oder Gästezimmer nutzen. Die weitläufige Dachterrasse erweitert den Wohnraum nach draußen.

Auch das Gartengeschoss bietet mehr als klassische Nebenflächen: Ein separates Gästezimmer, ein Studio oder Fitnessbereich und ein Duschbad schaffen Platz für Besuch, Hobbys und persönliche Auszeiten. Hauswirtschafts- und Technikräume sowie zusätzliche Kellerräume vervollständigen das Raumangebot. Insgesamt sind drei Bäder und ein separates Gäste-WC vorgesehen. Eine Garage mit etwa 6 × 6 m ist in der Planung berücksichtigt.

Für zeitgemäßen Wohnkomfort sind eine Wärmepumpe, Fußbodenheizung, kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und dreifach verglaste Fenster vorgesehen. Elektrische Rollläden und Raffstores, eine massive Treppe sowie Parkett- und Fliesenbeläge sind Teil des geplanten Ausstattungsbildes. Die Ausführung ist schlüsselfertig konzipiert und kann in der Planungsphase noch mit den eigenen Vorstellungen abgestimmt werden.

Das bestehende Gebäude auf dem Grundstück ist abzureißen. Abriss, Erdarbeiten, allgemeine Baunebenkosten und Außenanlagen sind in den vorliegenden Bauunterlagen nicht enthalten. Noch im Quartal 1 / 2028 könnte diese Villa fertiggestellt und bezogen werden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns, auf Ihre schriftliche Kontaktanfrage.

Objektnummer: 26003050 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Ausstattung und Details

Gebäude und Fenster
- Massive Bauweise mit Poroton-Außenmauerwerk
- Stahlbeton-Bodenplatte in WU-Ausführung, laut Leistungsverzeichnis 30 cm stark
- Geplante Dämmung unter der Bodenplatte
- Perimeterdämmung der Kelleraußenwände
- Wärmedämmverbundsystem an der Fassade
- Farbiger Silikonharzputz
- Gedämmtes Flachdach
- Dreifachverglaste Fenster laut Projektangaben
- Kunststofffenster mit Mehrkammerprofil laut Leistungsverzeichnis
- Großzügige Fenster- und Terrassentürelemente
- Elektrische Rollläden mit Aluminiumpanzer
- Raffstores an den im Plan vorgesehenen Fenstern
- Aluminium-Haustür mit Glaselement und Mehrfachverriegelung
- Weißlack-Innentüren mit geplanter Höhe von ca. 2,135 m
- Massivholztreppen aus Buche
- Innenfensterbänke aus Granit
- Granit-Trittschutz im Erdgeschoss

Terrassen und Außenbereich
- Ganzglasgeländer an Balkonen
- Balkon- und Terrassenplatten zur Trockenverlegung
- Erdgeschossterrasse mit ca. 29 m² Grundfläche
- Balkon mit ca. 17 m² Grundfläche
- Dachterrasse mit ca. 63 m² Grundfläche
- Garage mit etwa 6 × 6 m in der Planung berücksichtigt; Ausführung und Einbeziehung in den Baupreis noch zu bestätigen

Heizung und Haustechnik
- Split-Wärmepumpe mit 20 kW laut Leistungsverzeichnis
- Warmwasserspeicher für die Wärmepumpenanlage
- Fußbodenheizung mit rund 388 m² veranschlagter Fläche
- Digitale Raumthermostate
- Kühlfunktion über die Fußbodenheizung mit Taupunkt-Sicherheitspaket vorgesehen
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärme- und Feuchterückgewinnung
- Lüftungsanlage mit drei einstellbaren Betriebsstufen
- Zuluft- und Abluftfilter der Klassen F7 und M5 laut Leistungsbeschreibung
- Internet-Modul zur Bedienung der Lüftungsanlage per App oder Browser
- Regenwasserzisterne mit 7.000 Litern
- Frostsichere Außenzapfstelle
- Drei elektrische Badheizkörper mit Handtuchhalterfunktion

Bäder und Elektroausstattung

- Sanitärobjekte aus dem vorgesehenen Sanitärpaket 3 von VIGOUR
- Zwei Badewannen mit jeweils ca. 180 × 80 cm
- Geflieste Duschen mit geringer oder bodengleicher Schwelle laut Projektangaben
- Eiche-Fertigparkett in den vorgesehenen Wohnräumen; Fliesen in Bädern und ausgewählten Nebenräumen
- Netzwerkverkabelung Cat 7 mit zehn Doppeldosen sowie vorgesehene Küchenanschlüsse für Herd, Spülmaschine, Kühlschrank und Dunstabzug

Objektnummer: 26003050 - 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: 26003050 - 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: 26003050 - 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