

Königstein – KÖNIGSTEIN

# Villa Opulentia: Wo Luxus auf Einzigartigkeit trifft

Objektnummer: 24003002

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 5.900.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 527 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.419 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24003002 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

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

Objektnummer: 24003002 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24003002                  |
| Wohnfläche   | ca. 527 m²                |
| Dachform     | Walmdach                  |
| Zimmer       | 9                         |
| Schlafzimmer | 7                         |
| Badezimmer   | 4                         |
| Baujahr      | 2020                      |
| Stellplatz   | 4 x Freiplatz, 4 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 5.900.000 EUR                                                             |
| Haus                       | Villa                                                                     |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 92 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung        |

Objektnummer: 24003002 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |               |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergiebedarf            | 16.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 02.03.2032             | Energie-Effizienzklasse     | A+            |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2019          |

Objektnummer: 24003002 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



[www.von-poll.com/koenigstein](http://www.von-poll.com/koenigstein)

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](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24003002 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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](http://www.von-poll.com)

**Objektnummer: 24003002 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine neuwertige Luxusvilla, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Mit einer Wohnfläche von ca. 527 qm und einer Grundstücksfläche von ca. 1.419 qm bietet sie großzügigen Raum für ein komfortables und exklusives Wohnambiente.

Das im Jahr 2020 fertiggestellte Haus besticht durch seine hochwertige Bauweise und seine luxuriöse Ausstattung. Der Rohbau wurde mit 36 cm starken Wärmedämmsteinen errichtet, die eine hervorragende Isolierung gewährleisten. Der Keller besteht aus einer weißen Wanne (wasserundurchlässigem Beton) und bietet zusätzlichen viel Wohn- und Stauraum.

Große Fensterfronten fangen viel Licht ein und elektrische Rollläden sorgen für Privatsphäre und Komfort.

Ein Aufzug von OTIS verbindet alle Stockwerke barrierefrei miteinander und erleichtert somit den Zugang. Für eine gemütliche Atmosphäre sorgt der Heiz-Kamin der renommierten Firma Hark.

In Bezug auf die Technik setzt die Immobilie Maßstäbe. Zwei Luft-Wärme-Pumpen von Daikin sorgen für umweltfreundliche Heizung. Eine moderne Klimaanlage, ebenfalls von Daikin, gewährleistet angenehme Temperaturen im Sommer. Der extrem niedrige Endenergiebedarf liegt trotz der Größe der Immobilie nur bei 16,10 kWh, was einer Energieeffizienzklasse von A+ entspricht.

Das Loxone BUS-System ermöglicht eine intelligente und vernetzte Steuerung verschiedener Funktionen. Eine hochmoderne Alarmanlage von Telenote mit Sensoren an Fenstern und Bewegungsmeldern sorgt für Sicherheit. Die Kameraüberwachung von ABUS erhöht die Überwachungseffizienz. Ein Sonos-System im Erdgeschoss und in den Schlafzimmern sorgt für herausragenden Klang. Netzwerkverkabelung und eine Satellitenschüssel sind ebenfalls vorhanden. Das zentrale Staubsaugersystem erleichtert die Reinigung.

Die Innenausstattung der Villa spiegelt Luxus und Eleganz wider. Die Küche der Firma LEICHT ist mit hochwertigen Gaggenau Elektrogeräten ausgestattet. Feinsteinzeug-Fliesen im Format 120 x 120 in Nero Marquina verleihen den Räumen eine edle Optik. Hochglanz-Spanndecken unterstreichen die Edle Optik. Echtholzparkett sorgt für Wärme

und Gemütlichkeit in den Schlafzimmern. Ein Wäscheabwurf erhöht den Komfort.

Der Außenbereich der Immobilie ist ebenfalls sehr luxuriös. Der beheizte Außenpool mit den Maßen 11 x 5,5 Meter bildet den Mittelpunkt des beeindruckend angelegten Gartens. Ein Whirlpool und eine Sauna bieten Entspannungsmöglichkeiten. Eine automatische Bewässerungsanlage sorgt für einen gepflegten Garten. Eine 10.000-Liter-Zisterne unterstützt die Wasserversorgung.

Diese Immobilie vereint Luxus, Komfort und Modernität auf höchstem Niveau und bietet eine Fülle von Annehmlichkeiten für anspruchsvolles Wohnen. Das Haus ist in einem neuwertigen Zustand und wurde 2021 mit neuen Luft-Wärmepumpen modernisiert. Es ist ein perfektes Zuhause für diejenigen, die nach einem unvergleichlichen Wohnerlebnis suchen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24003002 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## Ausstattung und Details

- Der Rohbau der Immobilie überzeugt durch Qualität und luxuriöser Bauweise.
- Hochwertigste Parkettböden im Schlafzimmer
- Feinsteinzeug Fliesen im Wohnbereich
- Die Außenwände bestehen aus 36 cm starken Wärmedämmsteinen, die für hervorragende Isolierung sorgen.
- Der Keller wurde aus wasserundurchlässigem Beton gefertigt.
- Die Alu-Fenster sind nicht nur ästhetisch ansprechend, sondern bieten auch eine effiziente Wärmedämmung.
- Elektrische Rollläden gewährleisten Privatsphäre und Komfort.
- Ein Aufzug von OTIS verbindet alle Stockwerke miteinander, was den Zugang barrierefrei gestaltet.
- Für eine gemütliche Atmosphäre sorgt der Heiz-Kamin der renommierten Firma Hark.
- In Bezug auf die Technik setzt die Immobilie Maßstäbe. Zwei Luft-Wärme-Pumpen von Daikin sorgen für umweltfreundliche Heizung und Kühlung.
- Die Klimaanlage, ebenfalls von Daikin, gewährleistet angenehme Temperaturen im Sommer.
- Das Loxone BUS-System ermöglicht eine intelligente und vernetzte Steuerung verschiedener Funktionen.
- Eine hochmoderne Alarmanlage von Telenote mit Sensoren an Fenstern und Bewegungsmeldern sorgt für Sicherheit.
- Die Kameraüberwachung von ABUS erhöht die Überwachungseffizienz.
- Ein Sonos- System im Erdgeschoss und Schlafzimmer sorgt für herausragenden Klang.
- Netzwerkverkabelung und eine Satellitenschüssel sind ebenfalls vorhanden.
- Das zentrale Staubsaugersystem erleichtert die Reinigung.
- Die Innenausstattung spiegelt Luxus und Eleganz wider.
- Die Küche der Firma LEICHT ist mit hochwertigen Gaggenau Elektrogeräten ausgestattet.
- Feinsteinzeugfliesen im Format 120 x 120 in nero marquina verleihen den Räumen eine edle Optik.
- Echtholzparkett sorgt für Wärme und Gemütlichkeit in den Schlafzimmern.
- Ein Wäscheabwurf erhöht den Komfort.
- Der Außenbereich der Immobilie beeindruckt ebenfalls.
- Eine automatische Bewässerungsanlage sorgt für einen gepflegten Garten.
- Eine 10.000-Liter-Zisterne unterstützt die Wasserversorgung.
- Ein Whirlpool und eine Sauna bieten Entspannung.
- Der beheizte Außenpool mit den Maßen 11 x 5,5 Meter lädt zum Schwimmen und

Erholen ein.

- Diese Immobilie verkörpert Luxus, Komfort und Modernität auf höchstem Niveau und bietet eine Fülle von Annehmlichkeiten für anspruchsvolles Wohnen.

Objektnummer: 24003002 - 61462 Königstein – 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 (Fahrzeit 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: 24003002 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.3.2032.

Endenergiebedarf beträgt 16.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 24003002 - 61462 Königstein – 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](mailto:koenigstein@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)