Exklusive Villa mit Panorama-Blick auf Königstein und die Burgruine



61462 Königstein, Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr	26MH602	**Balkon**	Ja
Objektart	Haus	**Terrasse**	Ja
Objekttyp	Villa	**Baujahr**	1979
Wohnfläche	ca. 434,94 m^2	**Zustand**	Modernisiert
Anzahl Zimmer	10	**Energieausweis**	Bedarfsausweis
Anzahl Schlafzimmer	5	**Endenergiebedarf**	126,50 kWh/(m^2*a)
Anzahl Badezimmer	3	**Energieausweis gültig bis**	31.07.2035
Grundstücksgröße	ca. 1.750 m^2	**Baujahr lt. Energieausweis**	1979
Anzahl sep. WC	1	**wesentlicher Energieträger**	Elektro
Befeuerung	Elektro, Solar	**Verfügbar ab (Text)**	nach Absprache
Heizungsart	Fußbodenheizung, Elektro-Heizung	**Nebenkosten**	1.200,00 €
Etagenzahl	2	**Kaution**	19.800 €
Stellplätze	2 Freiplätze 2 Garagen	**Kaltmiete**	6.600,00 €

Beschreibung

Die Villa befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, eingebettet in eine der begehrtesten Wohnlagen von Königstein im Taunus. Genießen Sie ein beeindruckendes Panorama mit Blick auf die Burg und die historische Altstadt. Die Nachbarschaft ist geprägt von repräsentativen Villen und großzügigen, eingewachsenen Grundstücken.

Das 1979 errichtete Anwesen wurde 1986 erweitert, in den 2000er Jahren umfassend modernisiert und zuletzt durch die Installation einer Photovoltaikanlage technisch weiterentwickelt. Auf dem rund 1.750 m^2 großen Grundstück mit altem Baumbestand befinden sich ein Swimmingpool, eine Pergola sowie ein nach Südwesten ausgerichteter Garten mit Sonne bis in die Abendstunden. Die großzügige Gartenanlage bietet viel Privatsphäre und Potenzial für eine individuelle Neugestaltung, bedarf derzeit jedoch entsprechender Pflege und gärtnerischer Aufarbeitung.

Die Wohnfläche von ca. 434 m^2 verteilt sich auf zwei Ebenen. Auf der Eingangsebene befinden sich ein großzügiges Entrée, ein weitläufiger Wohnbereich mit Kaminzimmer, ein Esszimmer mit separater Küche, ein Gäste-WC sowie ein Schlafzimmer mit Ankleide und großem Badezimmer.

Die darunterliegende Gartenebene bietet drei weitere Schlafzimmer, ein zweites Wohnzimmer mit eigener Küche, zwei Bäder, einen Fitnessraum sowie den Haustechnikraum. Dank des separaten Eingangs eignet sich dieser Bereich hervorragend als Gästetrakt oder beispielsweise für eine im Haushalt beschäftigte Person.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist die hochwertige Photovoltaikanlage mit einer Fläche von ca. 186 m^2 und einer Leistung von rund 38 kWp. Sie unterstützt die Energieversorgung des Hauses und ergänzt die moderne technische Ausstattung, zu der unter anderem eine großflächige Fußbodenheizung sowie eine Porsche-Wallbox zum komfortablen Laden von Elektrofahrzeugen gehören.

Das Haus überzeugt durch zeitlose, hochwertige Fliesen, die den klassischen Villencharakter unterstreichen. Zwei großzügige Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie: Auf der oberen Ebene lädt ein Balkon mit herrlichem Blick über Königstein und die Burg zum Verweilen ein, während die geschützte Terrasse auf der Gartenebene direkten Zugang

zum Garten und Pool bietet. Die Terrassen- und Balkonflächen sind nicht in der angegebenen Wohnfläche enthalten.

Abgerundet wird dieses außergewöhnliche Mietangebot durch eine Doppelgarage sowie weitere Stellplätze auf dem Grundstück.

Lage

Die Villa liegt in einer der exklusivsten Wohnlagen Königsteins im Taunus. Das Umfeld ist geprägt von repräsentativen Villenanwesen auf großzügigen Grundstücken, einer ruhigen Nachbarschaft ohne Durchgangsverkehr und der unmittelbaren Nähe zum Wald.

Diese Kombination bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre, Sicherheit und naturnahem Wohnen.
Von hier aus eröffnet sich ein beeindruckendes Panorama mit Blick auf die Burg und die historische Altstadt. Spazier- und Wanderwege beginnen direkt vor der Haustür, während die Innenstadt mit ihren Boutiquen, gehobenen Restaurants, Cafés sowie allen Geschäften des täglichen Bedarfs in nur wenigen Minuten erreichbar ist.

Königstein zählt seit jeher zu den begehrtesten Wohnorten im gesamten Rhein-Main-Gebiet. Die ausgezeichnete Infrastruktur mit renommierten Schulen – darunter internationale Bildungseinrichtungen in Oberursel und Frankfurt – macht die Lage auch für Familien attraktiv.
Die Nähe zur Metropole Frankfurt (ca. 25 Autominuten), zum internationalen Flughafen (ca. 30 Minuten) sowie zu Wiesbaden und Mainz sorgt für ideale Anbindungen und unterstreicht den repräsentativen Charakter dieser Adresse.

Die Lage vereint Ruhe, Natur und Exklusivität mit bester Erreichbarkeit – ein Wohnumfeld, das in dieser Form im Rhein-Main-Gebiet nur selten zu finden ist.

Ausstattung Beschreibung

- 4–5 Schlafzimmer
- 3 Badezimmer + Gäste-WC
- Kaminzimmer
- Wohnzimmer
- Beheizbarer Außenpool
- Großflächige Solaranlage (ca. 180 m^2 / 38 kWp)

- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Pergola & Kamin
- Hochwertige Einbauküche mit Echtstein-Arbeitsplatten
- Doppelgarage & zusätzliche Stellplätze
- Markise über die gesamte Hausbreite
- Zwei separate Eingänge

Sonstige Angaben

Für Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne unter vorheriger Terminvereinbarung zur Verfügung.

Unser Angebot erfolgt freibleibend. Alle Angaben basieren auf erteilten Informationen der Eigentümer. Wir haften nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der von uns weitergegebenen Informationen und Unterlagen. Dieses Exposé stellt kein Vertragsangebot dar. Es dient lediglich dazu, allgemeine Informationen zum Objekt zur Verfügung zu stellen. Das Exposé ist nicht Bestandteil eines Kaufvertrages. Weder der Verkäufer noch Anjia Immobilien und Beratung oder deren Mitarbeiter sind im Rahmen des Exposés berechtigt, wie auch immer geartete Zusicherungen, Garantien, Auskünfte, Beschaffenheitsangaben oder öffentliche Äußerungen hinsichtlich des Objektes zu geben. Diese können nur Gegenstand eines noch zu verhandelnden Kaufvertrages sein.
Im Exposé erwähntes bzw. abgebildetes Inventar ist nur im Kaufpreis enthalten, sofern dies im Kaufvertrag auch schriftlich vereinbart wird.

Geldwäsche
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Anjia Immobilien GmbH & Co. KG nach §§ 1, 2 Abs.1 Nr.10, 4 Abs.3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Ihr Ansprechpartner

Herr Niklas Kaufmann
Anjia Immobilien GmbH & Co. KG
Europa Allee 165
60486 Frankfurt

Tel.: +496975089888
Mobil: 0151 10822766

E-Mail: vertrieb@anjia-immobilien.de
Web: www.anjia.de

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.