

Exklusive Villa mit Panorama-Blick auf Königstein und die Burgruine



61462 Königstein, Germany

Data overview

PropNo	26KH010	Balcony	Yes
Type of property	House	Terrace	Yes
Kind of property	Villa	Year of construction	1979
Living area	approx. 434,94 m ²	Condition	Modernized
Number of rooms	10	Energy certificate	Requirement-oriented certificate
Number of bedrooms	5	Final energy demand	126,50 kWh/(m ² *a)
Number of bathrooms	3	Energy certificate valid until	31.07.2035
Plot size	approx. 1.750 m ²	Year of construction according to energy certificate	1979
Number of sep. toilets	1	Main energy source	Electric
Combustion	Electric, Solar	Available from (text)	after arrangement
Heating type	Underfloor heating, Electric heating	Purchase price	3.150.000,00 €
Number of floors	2	External commission	Käuferprovision 2,98 % (inkl. 19% MwSt.) vom Kaufpreis
Parking spaces	2 Private parking spaces 1 Garage		

Description

Die Villa liegt in einer ruhigen Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, eingebettet in eine der begehrtesten Wohnlagen Königsteins. Direkt an den Wald angrenzend, eröffnet sich ein fantastisches Panorama mit Blick auf die Burg und die historische Altstadt. Die Nachbarschaft ist geprägt von repräsentativer Villenbebauung und großzügigen, eingewachsenen Gärten.

Das Anwesen wurde 1979 erbaut, 1986 erweitert und in den 2000er Jahren umfassend saniert sowie zuletzt durch die PV-Anlage modernisiert. Auf dem ca. 1.750 m² großen, parkähnlich angelegten Grundstück mit altem Baumbestand befinden sich ein Schwimmbad und eine Pergola. Der Garten ist ideal nach Südwesten ausgerichtet und bietet Sonne bis in die Abendstunden.

Die Wohnfläche von rund 434 m² verteilt sich auf zwei Etagen. Auf der Eingangsebene befinden sich ein großzügiges Entrée, ein Wohnbereich mit Kaminzimmer, ein Esszimmer mit separater Küche, ein Gäste-WC sowie ein Schlafzimmer mit Ankleide und großem Bad.

In der darunterliegenden Gartenebene stehen drei weitere Schlafzim-

mer, ein zweites Wohnzimmer mit eigener Küche, zwei Bäder, ein Gym (das bei Bedarf um einen Wellnessbereich ergänzt werden könnte) sowie der Haustechnikraum zur Verfügung. Ein separater Eingang auf dieser Ebene macht den Bereich zudem ideal für ein Kindermädchen oder Gäste.

Ein besonderes Highlight ist die hochwertige Photovoltaikanlage mit einer Fläche von ca. 186 m² und einer Leistung von rund 38 kWp. Sie versorgt nicht nur die großflächige Fußbodenheizung im gesamten Haus, sondern auch eine exklusive Porsche Wallbox, über die Elektrofahrzeuge komfortabel und nachhaltig geladen werden können. Damit verbindet die Villa klassische Eleganz mit moderner Technik und zeitgemäßer Nachhaltigkeit. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, das Gebäude aufzustocken und so zusätzlichen Wohnraum mit noch beeindruckenderer Aussicht zu schaffen.

Das Haus selbst überzeugt durch zeitlose, beige Fliesen, die ihm den Charakter einer klassischen Villa verleihen. Zwei großzügige Terrassen schaffen zusätzliche Rückzugsorte: Auf der oberen Wohnebene ein Balkon mit weitem Blick über Königstein und die Burg, darunter eine uneinsehbare, geschützte Terrasse mit Zugang zum Garten und Pool. Die Terrassen- und Balkonflächen sind nicht in der Wohnfläche enthalten.

Eine Doppelgarage sowie weitere Stellplätze auf dem Grundstück runden das exklusive Angebot ab.

Location

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 re-

nommierten 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.

Furnishing description

4–5 Schlafzimmer

3 Badezimmer + Gäste-WC

Kaminzimmer

Wohnzimmer

Beheizbarer Außenpool

Großflächige Solaranlage (ca. 180 m² / 38 kWp)

Fußbodenheizung im gesamten Haus

Pergola & Kamin

Hochwertige Einbauküche mit Echtstein-Arbeitsplatten
Doppelgarage & zusätzliche Stellplätze
Markise über die gesamte Hausbreite
Zwei separate Eingänge

Ausbaureserve: Laut Eigentümer besteht die Option, das Haus aufzusto-
cken und so weiteren attraktiven Wohnraum zu schaffen.

Other data

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 Unter-
lagen. 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 Ver-
käufer noch Anjia Immobilien und Beratung oder deren Mitarbeiter sind
im Rahmen des Exposés berechtigt, wie auch immer geartete Zusiche-

rungen, Garantien, Auskünfte, Beschaffenheitsangaben oder öffentli-
che 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 Iden-
tität 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.

Your contact person

Herr Niklas Kaufmann

Anjia Immobilien GmbH & Co. KG

Europa Allee 165

60486 Frankfurt

Phone: +496975089888

Mobile: 0151 10822766

Email: vertrieb@anjia-immobilien.de

Web: www.anjia.de

We cannot take any guarantee for the property details as they are not provided by us. This brochure is strictly for your personal use. Passing it on to a third party is expressly subject to our agreement and does not affect our right to commission on the closure of any contract. All discussions and correspondence must be carried out via our offices. In cases of violation of this we reserve the right to claim damages to the value of our right to commission. A pre-sale is not excluded.