

## Exklusive Villa mit Panorama-Blick auf Königstein und die Burgruine



61462 Königstein,

## Data overview

25KH055

434,94 m <sup>2</sup>	1979
10	
5	126,50 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
3	31.07.2035
1.750 m <sup>2</sup>	1979
1	Electric
Electric, Solar	
, Electric heating	3.345.000,00 €
2	Käuferprovision 2,98 % (inkl. 19% MwSt.) vom Kaufpreis
2	
1	



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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

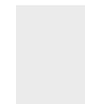
In der darunterliegenden Gartenebene stehen drei weitere Schlafzim-

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 m<sup>2</sup> 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 beeindruckender 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.



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 m<sup>2</sup> / 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 aufzustocken und so weiteren attraktiven Wohnraum zu schaffen.

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 Zusiche-

rungen, 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.

## Your contact person

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

: +496975089888  
Mobile: 0151 10822766  
  
: vertrieb@anjia-immobilien.de  
: 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.