

Exposé

Villa in Königstein

Exklusive Villa in Königsteins Bestlage – großzügig und mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial



Objekt-Nr. OM-456552

Villa

Verkauf: **2.390.000 €**

Ansprechpartner:
Jan Kugler

61462 Königstein
Hessen
Deutschland

Baujahr	1958	Zustand	keine Angaben
Grundstücksfläche	1.600,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	8,00	Garagen	2
Wohnfläche	350,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer der gefragtesten und wertstabilsten Wohnlagen Königsteins präsentiert sich diese freistehende Villa als seltene Gelegenheit für Käufer mit Anspruch an Lage, Substanz und Gestaltungsspielraum.

Die Immobilie überzeugt durch ein großzügiges, klar strukturiertes Raumkonzept mit sehr guter Grundsubstanz und klassischer architektonischer Ausstrahlung. Bereits das repräsentative Foyer vermittelt ein stilvolles Ankommen und öffnet den Blick auf weitläufige Wohnbereiche mit besonderer Raumwirkung.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Zwei offene Kamine schaffen eine warme, hochwertige Wohnatmosphäre und unterstreichen den repräsentativen Charakter der Immobilie. Die sehr großen Sprossenfenster sorgen für ein außergewöhnliches Lichtgefühl und verbinden das Haus harmonisch mit dem grünen, eingewachsenen Grundstück.

Die Villa befindet sich in einem gepflegten, jedoch in Teilen älteren Zustand. Genau hierin liegt ihr besonderer Wert: Sie bietet eine solide Basis für eine gezielte, werterhaltende und zugleich wertsteigernde Modernisierung. Durch eine zeitgemäße Sanierung lassen sich insbesondere Bäder und ausgewählte Innenbereiche individuell auf ein modernes, gehobenes Niveau bringen – ohne die architektonische Substanz zu verlieren.

Ein besonderes Highlight ist der bestehende Innenpool mit Sauna. Dieser Bereich eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten und kann bei Bedarf mit vergleichsweise überschaubarem baulichem Aufwand in zwei großzügige Kinderzimmer mit eigenen Bädern und direktem Gartenzugang umgewandelt werden – eine seltene Option für modernes Familienwohnen in dieser Lage.

Das Untergeschoss bietet zusätzlichen, vielseitig nutzbaren Raum mit separatem Wohnbereich, Duschbad, außergewöhnlichem Weinkeller, Atelier/Hobbyraum sowie weiteren Funktionsflächen.

Eine großzügige Doppelgarage mit zusätzlichen Stellplätzen rundet das Gesamtbild ab.

Ausstattung

Diese Villa bietet keinen Neubau-Standard, sondern eine seltene Kombination aus Lagequalität, Substanz und Entwicklungspotenzial. Sie richtet sich an Käufer, die bewusst in eine der besten Wohnlagen investieren und die Immobilie individuell auf ein modernes Niveau heben möchten.

Gerade in dieser Lage entsteht der Wert weniger durch Perfektion im Bestand, sondern durch das Zusammenspiel aus Lage, Volumen und Gestaltungsfreiheit.

Sonstiges

Keine Makleranfragen! Keine Bauträgeranfragen!

Provisionsfreier Privatverkauf.

Lage

Die Immobilie befindet sich in absoluter Bestlage von Königstein – einer der nachhaltig gefragtesten Wohnadressen im Rhein-Main-Gebiet. Die Kombination aus Ruhe, erstklassige Nachbarschaft und fußläufig erreichbarer Innenstadt sorgt für eine dauerhaft stabile Nachfrage in diesem Mikrostandort.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	170,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

