

Exposé

Villa in Königstein

Luxuriöse Stadtvilla im Herzen von Königstein mit Burglick



Objekt-Nr. OM-294628

Villa

Verkauf: **1.610.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Windbergs
Telefon: 0152 31876063

61462 Königstein
Hessen
Deutschland

Baujahr	1906	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	290,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	250,00 m²	Stellplätze	1
Nutzfläche	32,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zentral in Königstein und dennoch ruhig liegt diese lichtdurchflutete, im Jahr 2017 umfangreich sanierte und seitdem top-gepflegte Stadtvilla aus der Jahrhundertwende mit Garten und Dachterrasse mit Blick auf die Königsteiner Burg. Das Haus wird derzeit als reines Wohnhaus genutzt, eine voll- oder teilgewerbliche Nutzung ist möglich.

Sie betreten die Stadtvilla durch den geschmackvoll angelegten Vorgarten. Über das zentrale Treppenhaus und die Garderobe gelangen Sie in den großzügigen Wohn-/Essbereich des Hauses (52 qm, Esszimmer abtrennbar), an den sich ein Arbeitszimmer (15 qm) und die Küche (16 qm) anschließen. Alle Räume sind mit hochwertigen großformatigen, italienischen Fliesen ausgestattet und durch große Flügeltüren verbunden. Deckenhöhen von 2,7 m verleihen dem Haus ein großzügiges Raumgefühl. Über eine Außentreppe gelangen Sie direkt auf die erste uneinsehbare Terrasse mit eigenem Bachlauf.

Das luftige Treppenhaus führt Sie in die obere Etage mit großem Flurbereich (Deckenhöhe über 4 m), 3 Zimmern, 2 Bädern, sowie der zweiten großen (Dach)terrasse mit Burgblick. Die drei Zimmer (je ca. 16 qm) können als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bibliothek etc. vielseitig genutzt werden. Ein weiteres Zimmer, welches hochwertig mit Echtholzparkett ausgestattet wurde, ist über eine maßangefertigte Massivholztreppe erreichbar.

Generell wurden die Zwischenwände so konzipiert, dass die Zimmer ohne großen Aufwand zusammengelegt oder separiert werden können. So eignet sich das Haus sowohl für Familien als auch für Paare, sowie für eine (teil)gewerbliche Nutzung. Das Highlight der Etage ist die große Dachterrasse (20 qm), auf der Sie Sonnenuntergänge mit Burgblick genießen können.

Im Gartengeschoß befinden sich neben einem weiteren Wohnraum und einem Gäste-WC, ein Hauswirtschaftsraum, ein Heizungsraum, ein Werkzeugraum sowie ein großzügiger Wellnessbereich.

Aus dem großen Wellnessbereich (30 qm) mit hochwertiger Sauna und ebenerdiger Wellnessdusche gelangen Sie auf die große dritte Terrasse (20 qm, mit elektrischer Markise) und in den schön eingewachsenen Garten mit automatischer Bewässerung, der trotz seiner zentralen Lage uneinsehbar und ruhig gelegen ist.

Ausstattung

- * Hochwertige Bodenbeläge (Haus und Außenanlage)
- * Sprossenfenster/-türen (Echtholz, tlw. Sicherheitsglas, ABUS-Griffe mit Schlössern)
- * Gasheizung (Einbau 2007, neue Elektronik 2020, Smart Home Steuerung (Honeywell)) mit der in der Heizperiode 2022/2023 ein Energieverbrauch von 84 kWh/(m²*a) (=Energieeffizienzklasse C) erreicht wurde
- * Fußbodenheizung, effiziente Design-Heizkörper (Kermi)
- * Hochwertige Waschtische/Armaturen (Keuco) in den Bädern
- * Whirlpoolwanne (Villeroy & Boch) und ebenerdige Duschen (Bette), hochwertige (Dampf)sauna
- * Einbauküche
- * Alarmanlage
- * Elektrische Markise und Rollläden
- * Außenbereiche mit indischem Hartsandstein, Wallboxanschluss (22 kW), Zaunanlage mit Automatiktür und Briefkasten, Bewässerungsanlage (Gardena)
- * LAN-Netzwerk (Cat 7, in allen Wohnräumen)
- * TV-Sat.-Anlage und Glasfaseranschluss

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Eine gewerbliche oder teilgewerbliche Nutzung ist möglich.

Lage

Die angebotene Stadtvilla liegt zentral und dennoch ruhig in der wunderschönen Kernstadt von Königstein. Von hier aus sind die zahlreichen Restaurants, Geschäfte, Ärzte, Schulen und Kindergärten bequem fußläufig zu erreichen.

Königstein liegt im Vordertaunus, nordwestlich von Frankfurt am Main (Entfernung 20 km, Fahrtzeit ca. 25 min.). Aufgrund seiner einmaligen landschaftlichen Lage gehört der heilklimatische Luftkurort mit seinen Villenvierteln und der historischen Altstadt mit Burg zu den begehrtesten Wohnlagen des Rhein-Main-Gebietes.

Für Familien ist Königstein nicht nur aufgrund seiner hervorragenden Schulen (1 Grundschule, 3 Gymnasien, 2 Privatschulen) sehr attraktiv, sondern auch wegen der zahlreichen Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten (u.a. Freibad und Kurbad).

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

