

Königstein im Taunus – Königstein

# Neubau Architektenhaus - mit Burgblick und in zentraler Lage

Objektnummer: 24003018



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 1.820.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 521 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24003018 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24003018 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	24003018
Wohnfläche	ca. 230 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2023
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	1.820.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 15 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24003018 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	37.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.07.2034	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe		

Objektnummer: 24003018 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24003018 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24003018 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24003018 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24003018 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24003018 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 06174 - 25 57 0

Objektnummer: 24003018 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06174 - 25 57 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



VON POLL  
IMMOBILIEN

ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24003018 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Wir präsentieren Ihnen dieses Architektenhaus aus dem Jahr 2023, welches sich in einer erstklassigen Lage befindet. Die Wohnfläche von 230 Quadratmetern bietet höchsten Wohnkomfort und ein unvergleichliches Lebensgefühl. Dieses exklusive Domizil bietet einen schönen Blick auf die Königsteiner Burg sowie auch auf den Feldberg. Diese malerische Aussicht könnten Sie zukünftig täglich von Ihrem neuen Zuhause aus genießen. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großer Eingangsbereich, der nahtlos in die offene Wohnküche übergeht. Die moderne Küche ist mit einer Kochinsel und erstklassigen Geräten ausgestattet, die selbst anspruchsvolle Hobbyköche begeistern wird. Zu den hochwertigen Features gehören: - Ein hoher Backofen - Ein Dampfgarer - Ein Tellerwärmer - Ein Weinkühlschrank - Ein Induktionskochfeld mit integriertem Abzug - Ein Tepanyaki-Grill-Aufsatz auf dem Herd - Ein integrierter Wasserkocher im Wasserhahn, sowie Sprudelwasserfunktion der Marke Quaaker Im Essbereich bieten bodentiefe Fenster traumhafte Blickachsen in die Ferne stellen gleichzeitig den Zugang zur Terrasse sowie in den Garten sicher. Ein Gäste-WC, die Garderobe, zwei geräumige Kinderzimmer mit großen Fensterelementen und ein Kinderbad mit Dachfenster, sowie ein separater Eingangsbereich runden diese Etage ab. Über die große Treppe gelangen Sie ins Gartengeschoss, welches den Wohnbereich des Hauses beherbergt. Hier können Sie entspannte Fernsehende mit Ihrer Familie genießen, während Sie durch das Fenster einen Blick auf die Königsteiner Burg erhalten. Zudem bietet auch dieses Geschoss einen Zugang in den Garten. Weitere Räume umfassen ein Arbeitszimmer, das Elternschlafzimmer mit Masterbad und Ankleide sowie einen Hauswirtschaftsraum. Stilistische Highlights Das Haus besticht durch stilistische Akzente wie überhohe Türen bis zur Decke, hochwertige Sanitäreanlagen, überhohe Decken von fast 3,80 Metern und integrierte Spotlights in der Decke, die ein besonderes Ambiente schaffen. Außerdem wurden hochwertige Bodenmaterialien wie Travertin aus Italien und Eiche Parkettböden verarbeitet. Die Immobilie ist ein modernes und charmantes Einfamilienhaus mit Charakter, das viel Platz bietet und sich in einem neuwertigen Zustand befindet. Die gehobene Ausstattung und die hervorragende Lage machen dieses Haus zu einem attraktiven Angebot für Familien, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind. Zur endgültigen Fertigstellung dieser Traumimmobilie sind nur noch wenige handwerkliche Tätigkeiten erforderlich. Eine entsprechende Liste der noch ausstehenden Arbeiten kann jederzeit eingesehen werden und mit einem Architekten finalisiert werden. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre schriftliche Kontaktanfrage mit Telefonnummer und Mailadresse.

Objektnummer: 24003018 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Ausstattung und Details

- Unverbaubarer Blick (u.a. auf die Königsteiner Burg und in Richtung Feldberg)
- Attraktives, kompaktes Grundstück
- Haus ist optimal zur Sonnenseite ausgerichtet
- Hochwertige Bauweise
- Großzügige Raumaufteilung, viel Platz
- Teilweise überhohe Decken (ca. 3,60m und 2,80m)
- Überhohe Türen
- Eingangstüren mit Fingerabdruck und Motoren die die Türen zuschließen
- LAN-Anschluss in Wohn- und Schlafzimmer und WLAN Router an der Decke
- Farbliche Steckdosen und Schalter passend zu Gesamtdesign
- Zeitgemäßer Grundriss
- Viele großzügige Fenster, überwiegend auch bodentief
- Terrasse
- Großer Balkon
- Hochwertige Einbauküche mit vielen Extras und Kochinsel
- Quaaker Wasserhahn für kochendes Wasser, stilles kühles Wasser und Sprudelwasser
- Mehrere Badezimmer
- Master-Bad mit Regendusche
- Steckdosen an Wand für Wandhängende Fernseher
- Fußbodenheizung
- Elternbereich mit Ankleidezimmer und Bad en Suite (sehr groß)
- Hochwertige Bodenbelege (u.a. Travertin aus Italien etc.)
- Ruhige Sackgasse - sehr kinderfreundlich
- Energieeffiziente Luft-Wärme-Pumpe aus 2024
- KfW 50 Standard
- Weiße Wanne

Objektnummer: 24003018 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Alles zum Standort

Dank seiner herrlich landschaftlichen und naturverbundenen Lage zählt Königstein zu den besten Wohnstandorten des Rhein-Main-Gebietes – 20km nordwestlich von Frankfurt (Fahrzeit ca. 30 Minuten) im Taunus gelegen. Die Königsteiner Burg gehört zu den imposantesten Burgruinen Deutschlands, die historische Altstadt mit ihren Geschäften und Gaststätten lädt zum Einkaufen und Verweilen ein. Königstein ist ein heilklimatischer Luftkurort mit zahlreichen Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten; neben dem Kur- und Heilbad werden diverse Therapie- und Sportmöglichkeiten angeboten. Mit einer Grundschule sowie drei Gymnasien und zwei Privatschulen genießt Königstein den Ruf als Schulstadt. Zahlreiche Villenviertel mit namhafter Prominenz machen den Kurort auch über den Taunus hinaus bekannt. In den letzten Jahrzehnten zogen viele wohlhabende Städter aus der hektischen Bankenmetropole Frankfurt in diese malerische Taunusgemeinde. Zu Königstein gehören die Stadtteile Falkenstein unterhalb des Altkönigs und der Falkensteiner Burgruine, das im Woogtal gelegene Schneidhain und Mammolshain mit traumhaftem Blick über Frankfurt.

Objektnummer: 24003018 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 37.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24003018 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Severin Lukas Klier

---

Georg-Pingler-Straße 1 Königstein  
E-Mail: [koenigstein@von-poll.com](mailto:koenigstein@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)