

Königstein – Königstein

# Zeitgemäßes Wohnen: Reihenendhaus mit Wintergarten

Objektnummer: 24003021



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

MIETPREIS: 3.200 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 150 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24003021 - 61462 Königstein – Königstein

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

Objektnummer: 24003021 - 61462 Königstein – Königstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	24003021
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2014
Stellplatz	2 x Tiefgarage

Haus	Reiheneckhaus
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24003021 - 61462 Königstein – Königstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	111.49 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.11.2033	Energie- Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24003021 - 61462 Königstein – Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24003021 - 61462 Königstein – Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24003021 - 61462 Königstein – Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24003021 - 61462 Königstein – Königstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24003021 - 61462 Königstein – Königstein

## Ein erster Eindruck

Diese äußerst ansprechende Immobilie präsentiert sich als modernes Reiheneckhaus mit einer Fülle von Annehmlichkeiten. Mit insgesamt vier äußerst attraktiven Zimmern bietet dieses Haus nicht nur großzügigen Wohnraum, sondern verfügt auch über zwei gut ausgestattete Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC, was den Komfort und die Funktionalität des Wohnens hier weiter unterstreicht. Der Bau des Hauses wurde im Jahr 2013 abgeschlossen. Das Erdgeschoss des Hauses beeindruckt mit einer durchdachten Raumaufteilung. Hier finden Sie die geräumige Küche, ein Gäste-WC und einen einladenden Wohn-/Essbereich, der nicht nur zum Verweilen einlädt, sondern auch direkten Zugang zur Terrasse bietet. Der Eingangsbereich sowie der gesamte Wohn-/Essbereich sind mit einem hochwertigen Parkettboden ausgestattet, der dem Ambiente eine warme und ansprechende Note verleiht. Alle Fenster des Hauses sind zudem mit elektrischen Rollläden ausgestattet, um Ihnen volle Kontrolle über Licht und Privatsphäre zu ermöglichen. Besonders zu erwähnen ist der Zugang zu einem Kellerraum mit separatem Zugang zur Tiefgarage, was zusätzlichen Stauraum und bequemen Zugang zum Fahrzeug bietet. Das erste Obergeschoss des Hauses präsentiert sich als Rückzugsort für die Familie. Hier finden Sie zwei großzügige Kinderzimmer oder Schlafzimmer, die flexibel gestaltet werden können, um den individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden. Ein weiteres Highlight ist das geräumige Badezimmer mit begehrter Dusche, das Komfort und Stil vereint. Das Dachgeschoss des Hauses offenbart ein weiteres Schlafzimmer, welches durch einen direkten Zugang zu einem Balkon besticht. Diese private Oase bietet nicht nur einen malerischen Ausblick, sondern ermöglicht auch entspannte Momente im Freien. Ein großzügiges Tageslichtbad komplettiert das Dachgeschoss, und zusammen mit dem Schlafzimmer bildet es einen luxuriösen Rückzugsort. Insgesamt präsentiert sich dieses moderne Reiheneckhaus als ein durchdacht gestaltetes Zuhause, das höchsten Wohnkomfort, zeitgemäße Ästhetik und praktische Funktionalität vereint. Mit seinen zahlreichen Annehmlichkeiten ist es ein Ort, an dem man sich gerne niederlässt und das Leben in vollen Zügen genießt.

Objektnummer: 24003021 - 61462 Königstein – Königstein

## Ausstattung und Details

- Elektrische Rollläden
- hochwertiger Parkettboden
- Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Fünf Zimmer
- Zwei Badezimmer
- Ein Gäste WC
- Ein Balkon
- Eine Terrasse mit Grünbereich + Keller
- zwei Tiefgaragenstellplätze mit direktem Zugang ins Haus

Objektnummer: 24003021 - 61462 Königstein – Königstein

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in begehrter Wohnlage von Königstein mit hervorragender Anbindung nach Frankfurt. 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: 24003021 - 61462 Königstein – Königstein

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 111.49 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 24003021 - 61462 Königstein – 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)