

Königstein – Johanniswald

# Für Paare & Singles - Moderne & offen gestaltete Maisonette mit Fernblick in ruhigem Wohnviertel

Objektnummer: 25003002



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

MIETPREIS: 1.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25003002 - 61462 Königstein – Johanniswald

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

Objektnummer: 25003002 - 61462 Königstein – Johannismwald

## Auf einen Blick

Objektnummer	25003002	Mietpreis	1.500 EUR
Wohnfläche	ca. 126 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	250 EUR
Bezugsfrei ab	30.01.2025	Wohnung	Maisonette
Etage	2	Bauweise	Massiv
Zimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	2		
Baujahr	2019		
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 25003002 - 61462 Königstein – Johanniswald

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	33.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.12.2029	Energie-Effizienzklasse	A
		Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 25003002 - 61462 Königstein – Johannisdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003002 - 61462 Königstein – Johanniswald

## Die Immobilie





Objektnummer: 25003002 - 61462 Königstein – Johanniswald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003002 - 61462 Königstein – Johanniswald

## 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

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



Objektnummer: 25003002 - 61462 Königstein – Johanniswald

## 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)



ImmoScout24 Gold Siegel

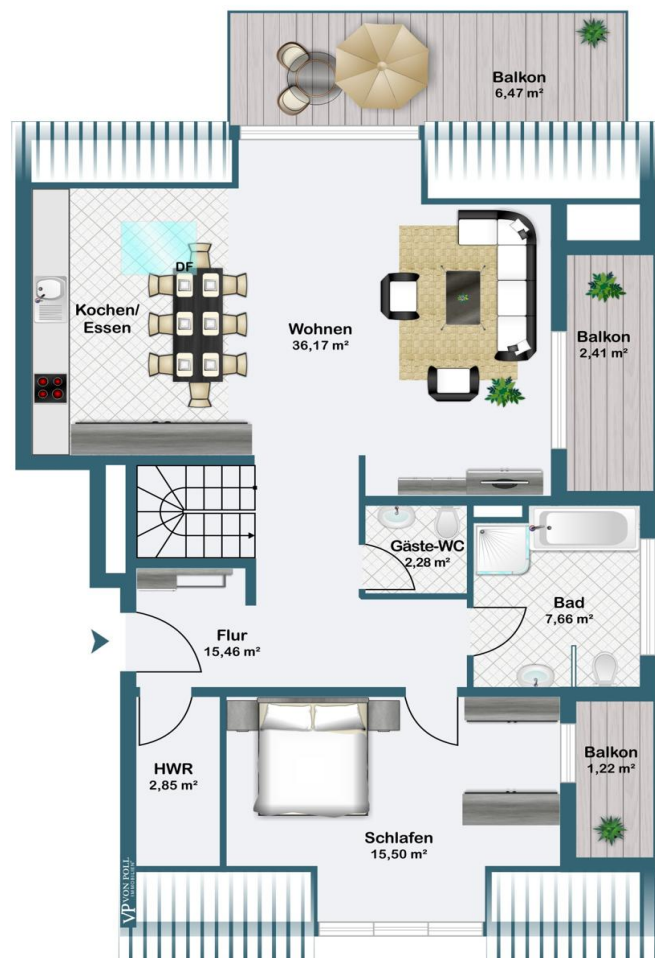


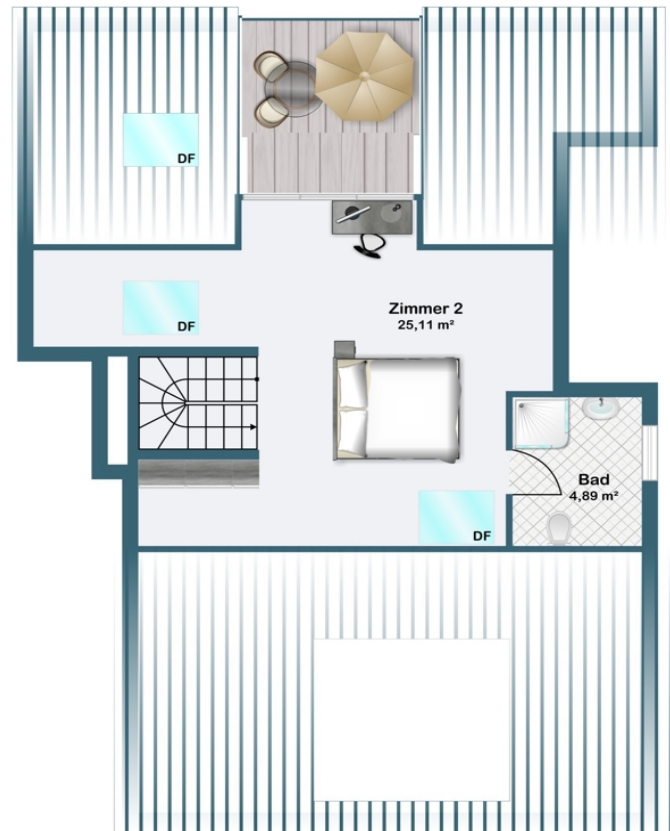
Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

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

Objektnummer: 25003002 - 61462 Königstein – Johanniswald

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25003002 - 61462 Königstein – Johanniswald

## Ein erster Eindruck

Genießen Sie den Komfort einer modernen, offen gestalteten Dreizimmer-Maisonettewohnung in gefragter Wohnlage des Königsteiner Johanniswalds. Die Wohnung befindet sich in einem neuerem Mehrfamilienhaus mit nur wenigen Wohneinheiten und ansprechend gestalteter Wohnanlage. Die Räume sind offen und großzügig und mit hochwertigem Parkett ausgestattet. Auf ca. 126 Quadratmetern Wohnfläche haben Sie allen Komfort, den Sie sich wünschen. Im Eingangsbereich finden Sie einen kleinen Hauswirtschaftsraum, in dem sich die Waschmaschine anschließen lässt. Der Flur ermöglicht den Zugang zum ruhigen Schlafzimmer, das auf der Rückseite des Hauses liegt. Die Etage bietet noch ein modern ausgestattetes Tageslichtbad und ein Gäste-WC. Der große Wohn-Essbereich verfügt über eine offene Küche. Alle elektrischen Geräte sind vorhanden, sogar ein modernes Abzugssystem von BORA. Von diesem großen, hellen Raum treten Sie auf den großen Balkon zur Südseite. Über eine offene Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss. Es eignet sich als zusätzlicher Schlaf-, oder Gästebereich, als Homeoffice oder zusätzlicher Wohnbereich. Ein weiteres Tageslichtbad bietet eine Dusche und WC. Das große Highlight dieser Etage ist sicher die Dachterrasse. Von hier aus haben Sie den besten Blick über die Dächer des Johanniswalds, die Taunuslandschaft und rüber ins Rhein-Main-Gebiet. Ein separater Kellerraum sowie ein PKW-Stellplatz (kein Duplex) in der Tiefgarage runden das Angebot ab. Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Königstein gut zu erreichen. In die Natur gelangen Sie ideal zu Fuß. Sie wollen mit dem Auto Richtung Frankfurt oder A66? Vom Johanniswald aus ist dies staufrei ohne den Königsteiner Kreisel möglich. Die Wohnung ist geeignet für Paare und Singles. Haben wir Ihre Neugierde geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage mit Angabe Ihrer Kontaktdaten.



Objektnummer: 25003002 - 61462 Königstein – Johanniswald

## Ausstattung und Details

- Video-Gegensprechanlage Busch-Jaeger
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Parkettboden im Wohnbereich
- Steinfliesen in Bädern
- Moderne Küche mit Markengeräten
- Bora-Abzugssystem im Kochfeld
- Elektrische Rollläden
- 2 Tageslichtbäder
- Gäste-WC
- Waschmaschinenanschluss in Wohnung
- TG-Stellplatz (kein Duplex)
- Kellerraum

Objektnummer: 25003002 - 61462 Königstein – Johanniswald

## Alles zum Standort

Im beliebten Johanniswald mit guter Anbindung per Auto befindet sich diese moderne Maisonettewohnung. 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: 25003002 - 61462 Königstein – Johanniswald

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.12.2029. Endenergiebedarf beträgt 33.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist A. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 25003002 - 61462 Königstein – Johanniswald

## 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)