

Königstein – Königstein

# Charmante Altbauvilla im Herzen von Königstein – Ideal für Mehrfamiliennutzung

Objektnummer: 24003008



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

KAUFPREIS: 1.595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 290 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 505 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24003008 - 61462 Königstein – Königstein

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

Objektnummer: 24003008 - 61462 Königstein – Königstein

## Auf einen Blick

|               |                           |                            |   |
|---------------|---------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer  | 24003008                  | Kaufpreis                  | 1.595.000 EUR   |
| Wohnfläche    | ca. 290 m <sup>2</sup>    | Haustyp                    | Stadthaus   |
| Dachform      | Mansarddach               | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung         | Modernisierung / Sanierung | 2017  |
| Zimmer        | 13                        | Zustand der Immobilie      | gepflegt  |
| Schlafzimmer  | 8                         | Bauweise                   | Massiv  |
| Badezimmer    | 3                         | Nutzfläche                 | ca. 69 m <sup>2</sup>   |
| Baujahr       | 1910                      | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |
| Stellplatz    | 4 x Freiplatz, 2 x Garage |                            |   |

Objektnummer: 24003008 - 61462 Königstein – Königstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                             |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | Bedarfsausweis              |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf        | 247.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 06.06.2034     | Energie-Effizienzklasse | G                           |
| Befuerung                  | Gas            |                         |                             |

Objektnummer: 24003008 - 61462 Königstein – Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24003008 - 61462 Königstein – Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24003008 - 61462 Königstein – Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24003008 - 61462 Königstein – Königstein

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)



Objektnummer: 24003008 - 61462 Königstein – Königstein

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

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: 24003008 - 61462 Königstein – Königstein

## Ein erster Eindruck

Willkommen im Herzen von Königstein! Hier erwartet Sie ein einzigartiges Stadthaus mit historischem Charme und modernem Komfort. Dieses Schmuckstück aus dem Jahr 1910 besticht durch seine großzügige Raumaufteilung, hohe Decken und eine erstklassige Lage direkt am Park. In diesem Haus genießen Sie von jeder Etage einen hervorragenden Burgblick. Mit einer Wohnfläche von fast 300 Quadratmetern bietet dieses Haus Platz für individuelle Wohnräume. Aktuell in zwei Wohneinheiten aufgeteilt, bietet es zudem einen Einliegerbereich im Souterrain – perfekt für Gäste oder als Büro. Küchenanschlüsse sind hier bereits vorbereitet und eine Fußbodenheizung sorgt in diesem Bereich für wohlige Wärme. Genießen Sie den unverbaubaren Blick auf die majestätische Burg Königsteins, während Sie im Wintergarten entspannen. Das Grundstück ist liebevoll gestaltet und bietet mit einer Doppelgarage mit überhoher Decke und Platz für bis zu zwei Autos genügend Raum für Ihre Fahrzeuge. Dieses Haus beeindruckt nicht nur von außen, sondern auch von innen: Die massive Bauweise, hohe Decken von bis zu 3 Metern und ein komfortabler Grundriss schaffen ein Wohnambiente zum Wohlfühlen. Die Einbauküche von SiMatic mit Granit Arbeitsplatte und Dunstabzug nach außen lässt keine Wünsche offen und lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Ursprünglich handelte es sich bei diesem Stadthaus um ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen. Im Jahr 1986 wurde das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss jedoch grundlegend saniert und zu einer Wohneinheit umgebaut. Seitdem bieten diese Etagen modernen Wohnkomfort. Das Haus ist frei von Einschränkungen durch Ensembleschutz oder Denkmalschutz. Die hochwertigen Holzfenster, das Naturschiefer-Dach und die Alarmanlage sorgen für Sicherheit und Langlebigkeit. Das Dachgeschoss ist noch im Dornröschenschlaf und wartet darauf von Ihnen geweckt zu werden. Hier erwartet Sie eine ca. 85qm große Dachgeschosswohnung mit 4 Zimmern, Küche und Bad und einem überdachtem Balkon. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, ein Stadthaus in zentraler Innenstadtlage von Königstein zu erwerben. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24003008 - 61462 Königstein – Königstein

## Ausstattung und Details

- Zentrale Innenstadtlage, alles fußläufig erreichbar
- Unverbaubarer Blick auf die Königsteiner Burg
- Attraktiv angelegtes Grundstück
- Massive Bauweise
- Überhohe Decken (bis zu 3 Meter)
- Altbau Sockelleisten und Deckenleisten mit Bilderschienen
- Großzügige Raumaufteilung, viel Platz
- Komfortabler Grundriss
- Großzügige Doppelgarage mit hohen Decken
- Gemütliche Außenterrasse am Bachlauf
- Gartenhaus mit Stromanschluss für schöne Abendstunden
- Einbauküche von SiMatic mit Granit Arbeitsplatte und Dunstabzug nach außen, sowie einem kleinem Essbereich für bis zu 2 Personen
- Mehrere Badezimmer
- Sauna- oder Küchenanschluss (Starkstrom) im Souterrain vorhanden
- Alarmanlage (Bewegungs- und Fensterbruchsensoren mit interner und externer Scharfschaltung)
- Holzfenster, zweifach-verglast
- Originale Holztüren
- Naturschiefer-Dach
- Stilvoller Kachelofen im Wohnzimmer im Erdgeschoss
- Erd- und Obergeschoss 1986 grundlegend saniert (Rohre, Elektrik, Heizkörper, Böden, Bäder, Grundrissgestaltung etc.)
- Kein Ensembleschutz, kein Denkmalschutz – freie Gestaltungsmöglichkeiten

Objektnummer: 24003008 - 61462 Königstein – 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: 24003008 - 61462 Königstein – Königstein

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 247.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 24003008 - 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)