

Königstein – Königstein

# Zeitgemäßes Wohnen: Reihenendhaus mit Wintergarten

Property ID: 24003021



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

RENT PRICE: 3.200 EUR • LIVING SPACE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 150 m<sup>2</sup>

Property ID: 24003021 - 61462 Königstein – Königstein

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24003021 - 61462 Königstein – Königstein

## At a glance

Property ID	24003021
Living Space	ca. 150 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2014
Type of parking	2 x Underground car park

Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 20 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24003021 - 61462 Königstein – Königstein

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	111.49 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.11.2033	Energy efficiency class	D
Power Source	District heating		

Property ID: 24003021 - 61462 Königstein – Königstein

## The property



Property ID: 24003021 - 61462 Königstein – Königstein

## The property



Property ID: 24003021 - 61462 Königstein – Königstein

## The property



Property ID: 24003021 - 61462 Königstein – Königstein

## The property





Property ID: 24003021 - 61462 Königstein – Königstein

## A first impression

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.

Property ID: 24003021 - 61462 Königstein – Königstein

## Details of amenities

- 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

Property ID: 24003021 - 61462 Königstein – Königstein

## All about the location

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.

Property ID: 24003021 - 61462 Königstein – Königstein

## Other information

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.

Property ID: 24003021 - 61462 Königstein – Königstein

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)