

Königstein im Taunus – Königstein

# Charmantes, energieeffizientes Zuhause in naturnaher Umgebung

????????? ??????????: 24003011



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

???? ??????: 725.000 EUR • ??????????: ca. 160,01 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ?????? ????: 214 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24003011 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ???? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24003011 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

?? ??? ??????

???????? ??????????	24003011	????? ???????	725.000 EUR
?????????????	ca. 160,01 m <sup>2</sup>	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
??????????	5		
????????????? ???	4		
?????????????		????? ???????????????	2023
?????????????	3	??????????	?????????
????? ??????????????	2003	?????????????????	
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????	?????????????????????????	ca. 25 m <sup>2</sup>
		???????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????

????????? ??????????: 24003011 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	98.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	10.07.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	C
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2003

??????? ???????: 24003011 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

?? ????????



??????? ???????: 24003011 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

?? ????????



??????? ???????: 24003011 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

?? ????????



???????? ?????: 24003011 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

?? ????????

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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)



???????? ?????: 24003011 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

?? ????????

ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

??????? ???????: 24003011 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

??? ?????? ???????????

Sind Sie auf der Suche nach einem modernen, ruhig gelegenen Haus in zentraler Lage? Diese lichtdurchflutete Doppelhaushälfte könnte genau das Richtige für Sie sein. Mit ca. 160 qm Wohnfläche, verteilt auf vier Ebenen, bietet diese Immobilie zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung – vom Keller bis zum Dachgeschoss. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Wohn-/Essbereich mit zeitlosem Fliesenboden. Die bodentiefen Fenster gewähren einen herrlichen Blick auf die gemütliche Terrasse. Eine offene Einbauküche schließt sich nahtlos an den Wohn-/Essbereich an. Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich ein praktisches Gäste-WC. Das Obergeschoss bietet zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die flexibel als Eltern- oder Kinderzimmer genutzt werden können. Das stilvolle Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Doppelwaschbecken und einer Handtuchheizung ausgestattet. Das Dachgeschoss beherbergt ein großes Schlafzimmer mit hohen Decken und einem Bad-en-Suite, das ebenfalls über ein Wc, ein Waschtisch und eine Dusche verfügt. Zusätzlich gibt es ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer eignet. Die Heizungsanlage, eine moderne, energieeffiziente Gasheizung, befindet sich ebenfalls im Dachgeschoss und wurde erst im letzten Jahr erneuert. Das Untergeschoss überzeugt mit einem großen, beheizten Hobbyraum, sowie einem Hauswirtschaftsraum. Darüber hinaus gibt es ein Wellnesszimmer mit Dusche und Sauna – perfekt für entspannende Stunden zu Hause. Zwei Außenstellplätze und eine Klimaanlage im Haus vervollständigen dieses attraktive Angebot. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser außergewöhnlichen Immobilie.

???????? ??????????: 24003011 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

????????????????? ??? ??????????

- Klimaanlage
- Offene Einbauküche
- Ruhige Wohnlage
- Bodentiefe Fenster
- Mehrere Badezimmer mit Tageslicht
- Moderner Grundriss
- Parkett und Fliesenböden
- Sauna im Untergeschoss mit Dusche
- Elektrisches Hoftor
- Kunststofffenster 2x verglast
- Rollläden an den Fenstern

???????? ??????????: 24003011 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Königstein / Schneidhain. Die Mikrolage zeichnet sich durch eine gewachsene Infrastruktur und trotzdem einer Nähe zur Natur aus. 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.

??????? ???????: 24003011 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.7.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 98.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

????????? ??????????: 24003011 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

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)