

Königstein im Taunus – Falkenstein

# Zeitloser Klassiker auf Traumgrundstück – Bauhaus-Ikone der 70er

Objektnummer: 25003008



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

KAUFPREIS: 1.395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 277 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 675 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

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

Objektnummer: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25003008                  |
| Wohnfläche   | ca. 277 m²                |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1971                      |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 1.395.000 EUR                                                             |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 92 m²                                                                 |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 106.76 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 02.04.2035     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1971           |

Objektnummer: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Die Immobilie

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)

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)

Objektnummer: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Die Immobilie



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

**Objektnummer: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein**

## Ein erster Eindruck

Stilvolles Wohnerlebnis in begehrter Lage von Königstein-Falkenstein

Dieses charmante Zuhause befindet sich in einer der exklusivsten Wohnlagen von Königstein-Falkenstein – ruhig gelegen und umgeben von exklusiven Einfamilienhäusern, bietet es ein Refugium für all jene, die Privatsphäre und Lebensqualität gleichermaßen schätzen. Auf einem etwa 675 m<sup>2</sup> großen, liebevoll angelegten Grundstück erstreckt sich ein Wohnensemble mit rund 277 m<sup>2</sup> Wohnfläche, das durch seine zeitlose Eleganz und das durchdachte Raumkonzept beeindruckt.

Zusätzlich erwarten Sie im beheizten Untergeschoss fast 60 m<sup>2</sup> wohnlich nutzbare Fläche – ideal als Gästezimmer, Homeoffice oder Hobbyraum mit eigenem Badezimmer.

Das 1971 erbaute Haus besticht durch seine massive Bauweise und bietet mit sieben großzügigen Zimmern – darunter fünf Schlafzimmer und drei Bäder – vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder anspruchsvolle Individualisten. Die lichtdurchfluteten Räume, geprägt durch überwiegend bodentiefe Holzfenster und ergänzt durch elektrische Rollläden, schaffen eine warme, einladende Atmosphäre.

Herzstück des Hauses ist der offene Wohn- und Essbereich im Split-Level-Stil – ein idealer Rahmen für gemütliche Familienmomente ebenso wie für stilvolle Empfänge. Die angrenzende Einbauküche überzeugt mit ihrer Großzügigkeit, während geschmackvolle Einbauschränke praktischen Stauraum bieten.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein separierter Elternbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und en suite Bad – ein Rückzugsort mit Wohlfühlcharakter und klimatisiert!

Die weiteren Schlafzimmer bieten direkten Zugang zu einem Balkon sowie einer großzügigen, uneinsehbaren Dachterrasse – perfekt für sonnige Stunden in privater Atmosphäre.

Auch funktional lässt dieses Zuhause keine Wünsche offen: Der gepflegte Keller bietet reichlich Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das gepflegte Gartenparadies mit Teich, Wasserspiel und stimmungsvoller Beleuchtung lädt zum Entspannen und Genießen ein – ob bei einem Glas Wein am Abend oder einem Frühstück im Grünen.

Eine geräumige Garage mit Zugang zum Garten rundet das Gesamtbild ab und bietet Platz für bis zu zwei Fahrzeuge.

Diese stilvolle Liegenschaft befindet sich in einem gutem allgemeinen Zustand und verbindet klassischen Charme mit zeitgemäßem Komfort.

Die Lage in Königstein-Falkenstein vereint ruhiges Wohnen mit exklusivem Flair – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind dennoch in wenigen Minuten erreichbar.

Ein Ort mit Charakter, der viel Potenzial bietet – ideal für Familien, die auf der Suche nach einem stilvollen Zuhause in bester Nachbarschaft sind. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von diesem besonderen Wohnjuwel.

Objektnummer: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Ausstattung und Details

- Exklusive Mikrolage in Königstein / Falkenstein
- Attraktiv angelegtes Grundstück
- Massive Bauweise
- Großzügige Raumaufteilung, sehr viel Platz
- Zeitgemäßer Grundriss
- Garage mit Platz für bis zu zwei PKWs & Zugang in den Garten
- Große, teilweise bodentiefe Holzfenster sorgen für sehr viel Helligkeit
- Rollläden, teilweise elektrisch an den Fenstern
- Mehrere Außenbereiche, schön angelegter Garten mit idyllischer Bepflanzung mit einem Teich mit Wasserspiel und Lichtstrahler für eine tolle Atmosphäre bei Nacht
- Geräumige Einbauküche
- Übergroßer Wohn- und Essbereich, geöffnet und im Split-Level
- Praktische Einbauschränke
- Sonnenverwöhnte Dachterrasse im Obergeschoss, diskret und kaum einsehbar
- Obergeschoss mit großen Kinder- bzw. Schlafzimmern mit Zugängen zum Balkon und auf die Terrasse
- Mehrere Badezimmer mit solider Ausstattung
- Separierter Elterntrakt im Obergeschoss mit Schlafzimmer, Ankleide und eigenem Badezimmer
- Viel Platz im Keller, sehr gepflegt
- Generell ein sehr guter Allgemeinzustand des Hauses

**Objektnummer: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein**

## 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: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 106.76 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020):

Gem. § 48 GEG sowie § 80, Abs. 4 GEG weisen wir Sie darauf hin, dass für den Käufer der Immobilie eine Pflicht zur kostenlosen Energieberatung besteht. Gemäß den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) kann für den Käufer eine gesetzliche Verpflichtung zur Umsetzung bestimmter energetischer Maßnahmen bestehen. Zudem besteht nach dem Kauf eine Pflicht zur kostenlosen Energieberatung gemäß § 80 Abs. 4 GEG. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25003008 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Severin Lukas Klier

---

Georg-Pingler-Straße 1, 61462 Königstein

Tel.: +49 6174 - 25 57 0

E-Mail: [koenigstein@von-poll.com](mailto:koenigstein@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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