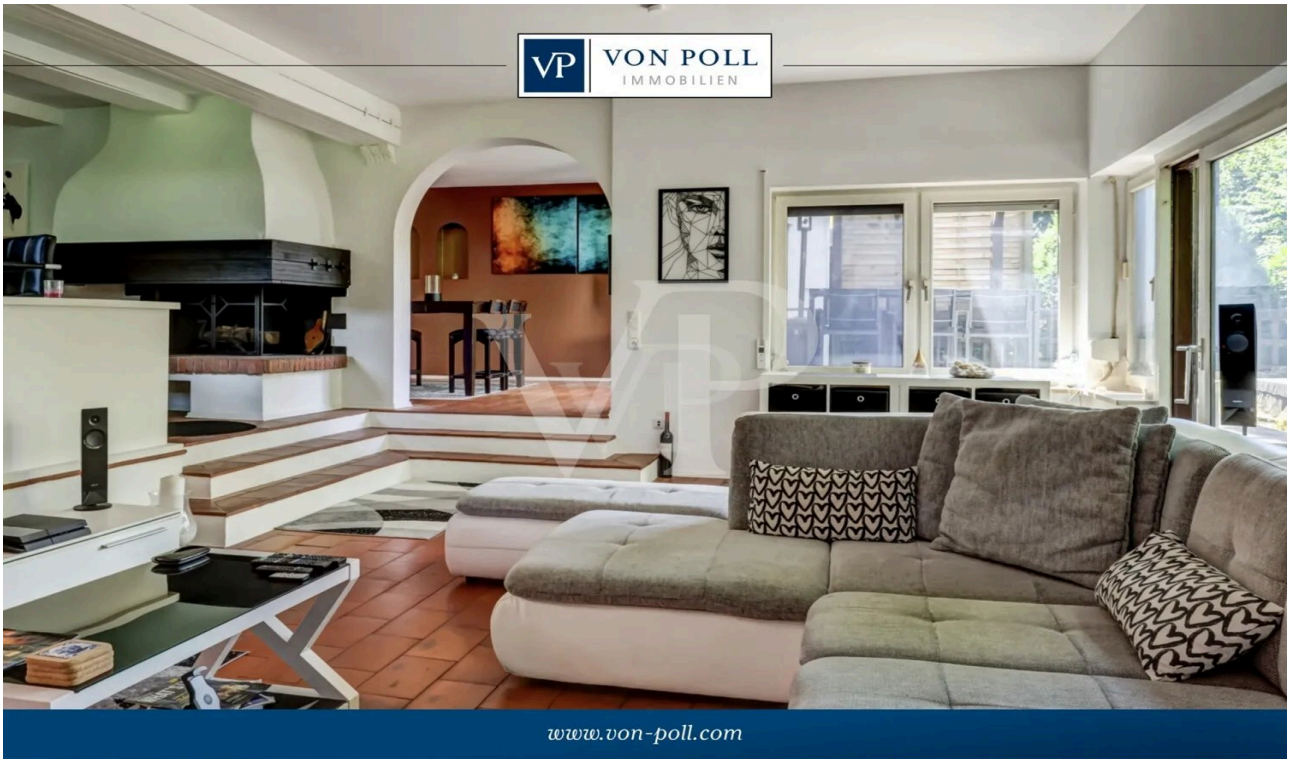
Königstein

Stylish living between city and nature – your retreat with pool and sauna

Property ID: 25003021



PURCHASE PRICE: 985.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 251.22 m^2 • ROOMS: 6 • LAND AREA: 596 m^2

Property ID: 25003021 - 61462 Königstein

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

Property ID: 25003021 - 61462 Königstein

At a glance

Property ID	25003021
Living Space	ca. 251.22 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1977
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	985.000 EUR
House	Semi-detached house
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 24 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25003021 - 61462 Königstein

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	10.07.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	122.39 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1977

Property ID: 25003021 - 61462 Königstein

The property





Property ID: 25003021 - 61462 Königstein

The property





Property ID: 25003021 - 61462 Königstein

The property





Property ID: 25003021 - 61462 Königstein

The property





Property ID: 25003021 - 61462 Königstein

The property





Property ID: 25003021 - 61462 Königstein

The property





Property ID: 25003021 - 61462 Königstein

The property

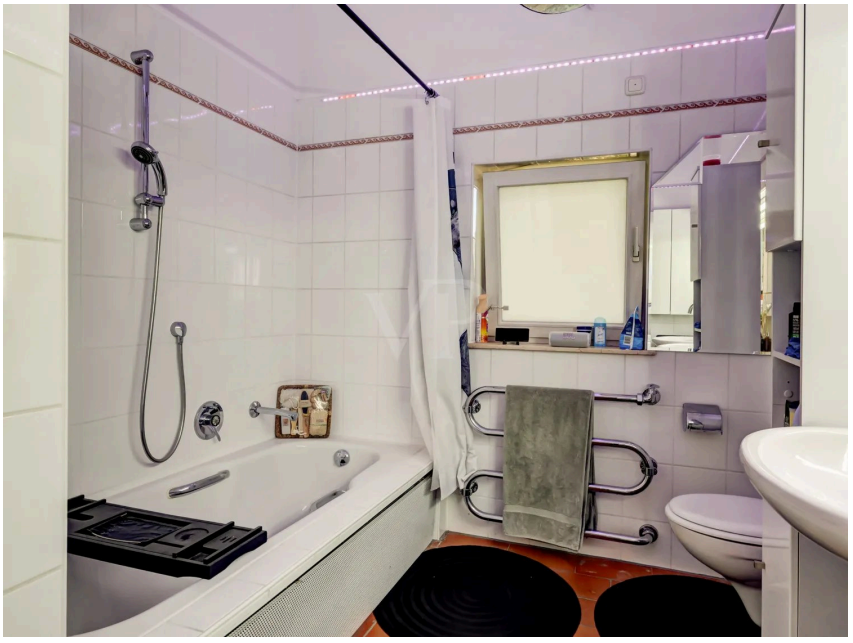




Property ID: 25003021 - 61462 Königstein

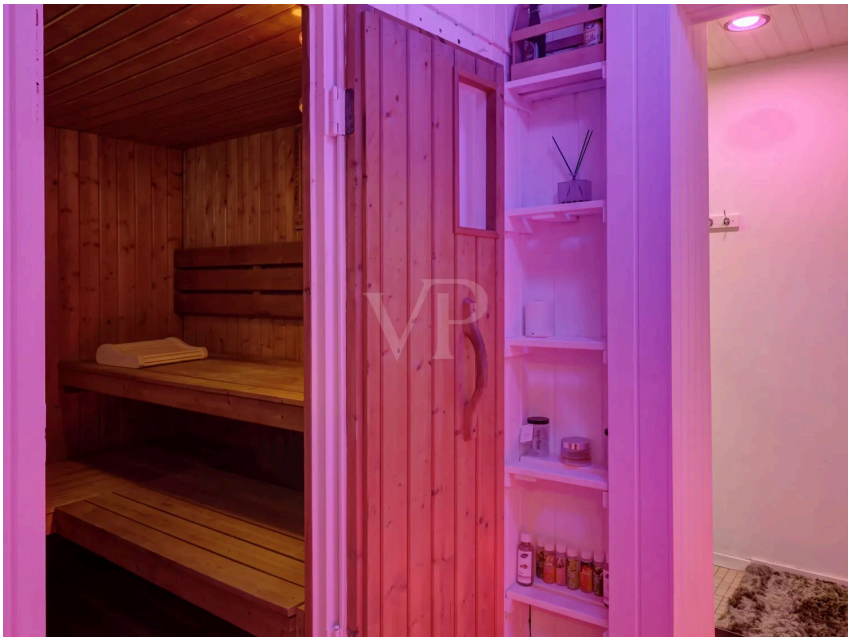
The property





Property ID: 25003021 - 61462 Königstein

The property





Property ID: 25003021 - 61462 Königstein

The property





Property ID: 25003021 - 61462 Königstein

The property



Property ID: 25003021 - 61462 Königstein

A first impression

An exclusive oasis of tranquility with a wellness area, split-level architecture, and an impressive sense of space. In an absolutely quiet, secluded location at the end of a private cul-de-sac, a truly special residential gem awaits you: This exceptional property combines spaciousness, privacy, and stylish living at the highest level – ideal for those with discerning tastes for comfort, space, and retreat. With a total living area of approximately 250 m² – of which around 201 m² is pure living space (excluding the pool and terraces) – an architectural concept unfolds, impressing with open levels, light-filled rooms, and a charming split-level design. Here, spaciousness, style, and functionality converge. The expansive living area with its impressive corner fireplace invites you to relax in the evenings and offers a unique sense of space. The adjoining dining room, with its floor-to-ceiling windows and direct access to the partially covered terraces and an idyllic loggia, offers a harmonious blend of indoor and outdoor living – ideal for convivial evenings and relaxing hours outdoors. A true highlight is the private wellness area in the basement: The currently decommissioned, but easily reactivated, swimming pool (2.5 × 10 m) and a private sauna offer a luxurious spa experience within your own four walls – year-round and completely undisturbed. The three bedrooms, one with a walk-in closet, provide ample retreats for the whole family. The living space is complemented by a modern guest WC, an additional guest shower room, and high-quality real wood parquet flooring on the upper floor, creating a warm and inviting atmosphere. On the garden level, there is a separate living area with its own terrace, ideally suited as a self-contained apartment, office, studio, or guest apartment. Three spacious basement rooms offer additional storage space and room for hobbies or a workshop. Several parking spaces are available outside, and an alarm system provides added security. Thanks to the comfortable underfloor heating beneath elegant terracotta floors, the generous layout, and the diverse usage possibilities, this property is perfect for families or couples who want to combine stylish living with a wellness and retreat atmosphere. Note regarding occupancy: The property is currently rented for €3,000 per month (excluding utilities). Owner occupancy is possible with the legally required notice period of six months. The relationship with the current tenant is very good – a viewing can easily be arranged at short notice.

Property ID: 25003021 - 61462 Königstein

Details of amenities

- Ruhige, exklusive Lage in Anliegerstraße, fußläufig zur Innenstadt
- Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2002 durchgeführt
- Großzügige Wohnfläche: ca. 250 m²

(davon reine Wohnfläche ca. 200 m² ohne Schwimmbad mit Terrassen)

- Schwimmbad (3 m x 8 m) – derzeit stillgelegt, jederzeit reaktivierbar
- Sauna im Untergeschoss
- Kfz-Stellplatz vorhanden
- Repräsentativer Wohnbereich mit Eckkamin
- Wohnzimmer im Split-Level für besonderes Raumgefühl
- Stilvolles Esszimmer mit großen Fensterfronten
- Terracotta-Fußböden mit Fußbodenheizung
- Großzügige Einbauküche (im guten Zustand)
- Modernes Gäste-WC
- Große, teilweise überdachte Terrassen
- Balkon / Loggia
- Drei Schlafzimmer, eines mit begehbaren Kleiderschränken
- Hochwertiges Holzparkett im OG
- Großzügiges Badezimmer aus 2002
- Zusätzliches eigenes Gäste-Bad
- Wohnraum im Gartengeschoss, auch als Einliegerbereich nutzbar
- Mit eigener Terrasse
- Drei Kellerräume für Stauraum oder Hobby

Property ID: 25003021 - 61462 Königstein

All about the location

Die Besonderheit dieser malerischen Umgebung wird durch die herrliche landschaftliche Gestaltung und die enge Verbundenheit mit der Natur hervorgehoben. Königstein gilt aufgrund seiner einzigartigen Lage als einer der begehrtesten Wohnstandorte im Rhein-Main-Gebiet. Nur etwa 20 Kilometer nordwestlich von Frankfurt gelegen, erfordert die Fahrtzeit in die Bankenmetropole lediglich ca. 30 Minuten. Die Königsteiner Burg zählt zu den imposantesten Burgruinen Deutschlands, während die historische Altstadt mit ihren charmanten Geschäften und gemütlichen Gaststätten zum Einkaufen und Verweilen einlädt. Königstein selbst ist ein heilklimatischer Luftkurort und bietet zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Neben dem Kur- und Heilbad stehen diverse Therapie- und Sporteinrichtungen zur Verfügung. Die Stadt ist nicht nur für ihre schulische Vielfalt bekannt, darunter eine Grundschule sowie drei Gymnasien und zwei Privatschulen, sondern auch für ihre renommierten Villenviertel, in denen prominente Persönlichkeiten beheimatet sind. Diese exklusive Taunusgemeinde hat in den letzten Jahrzehnten viele wohlhabende Städter aus dem geschäftigen Frankfurt angezogen, die hier die perfekte Mischung aus naturnahem Lebensstil und urbaner Anbindung gefunden haben.
Die verschiedenen Stadtteile von Königstein, darunter Falkenstein unterhalb des Altkönigs mit der beeindruckenden Falkensteiner Burgruine, das im Woogtal gelegene Schneidhain und Mammolshain mit seinem traumhaften Blick über Frankfurt, tragen zu der facettenreichen Attraktivität dieser Region bei.

Property ID: 25003021 - 61462 Königstein

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 122.39 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.
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 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: 25003021 - 61462 Königstein

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Severin Lukas Klier

Georg-Pingler-Straße 1, 61462 Königstein
Tel.: +49 6174 - 25 57 0
E-Mail: koenigstein@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com