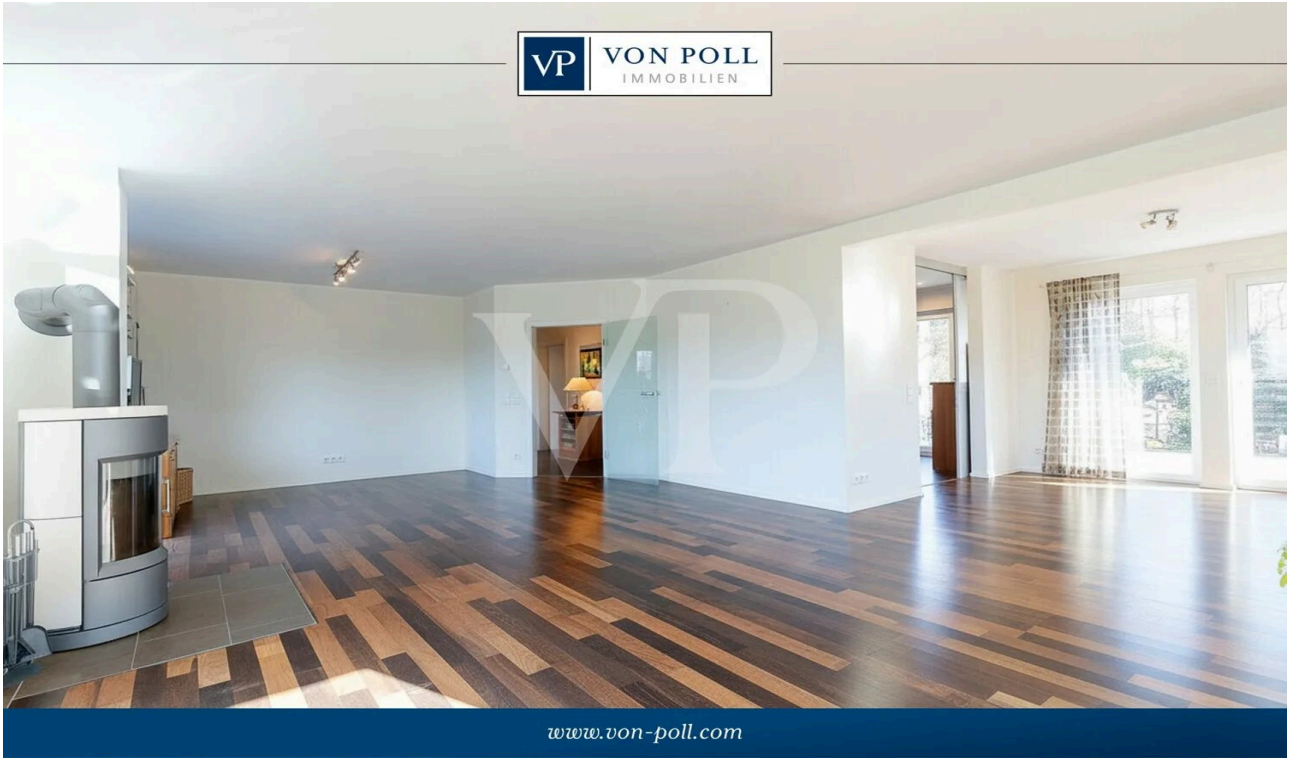
Königstein im Taunus – Königstein

Moderner Wohnkomfort trifft Burgblick

Objektnummer: 26003010



KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154.02 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 483 m²

Objektnummer: 26003010 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

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

Objektnummer: 26003010 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26003010
Wohnfläche	ca. 154.02 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2009
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	895.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 85 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26003010 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

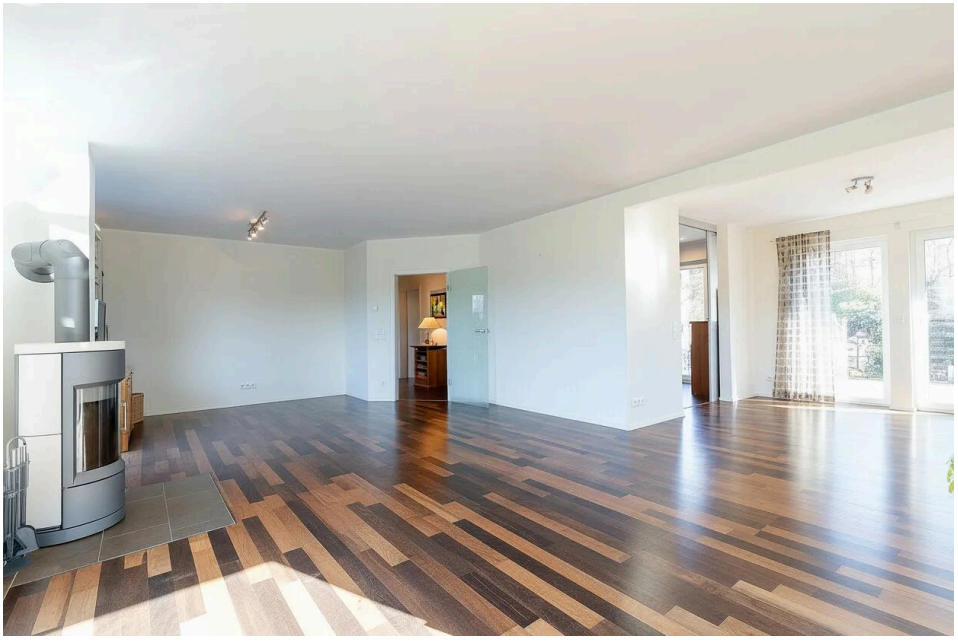
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas
Energieausweis gültig bis	28.03.2030

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	54 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 26003010 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003010 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003010 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

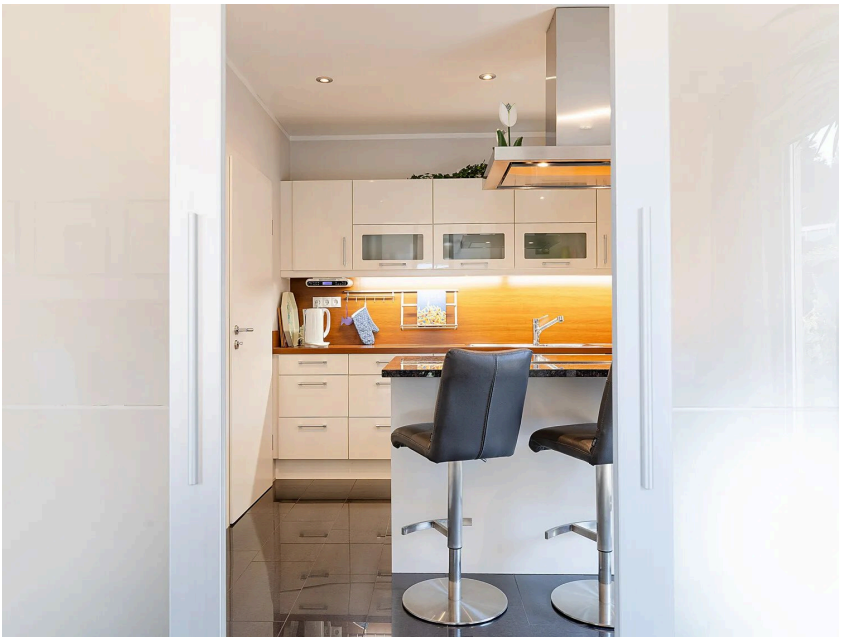
Die Immobilie





Objektnummer: 26003010 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie

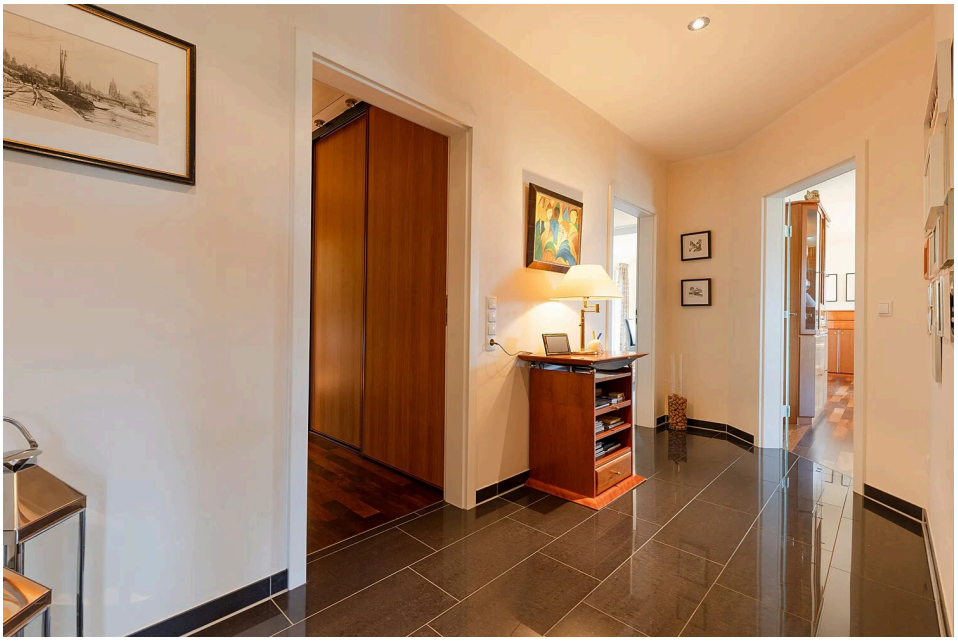




Objektnummer: 26003010 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003010 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003010 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003010 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003010 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003010 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie



Objektnummer: 26003010 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Ein erster Eindruck

Ein gemütliches Zuhause mit viel Licht, großzügigen Freiflächen und einem besonderen Ausblick: Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 2009 liegt zentral in Königstein und bietet rund 154 m² Wohnfläche. Auf dem ca. 483 m² großen Grundstück verbindet sich eine durchdachte Raumgestaltung mit einer angenehmen, privaten Wohnatmosphäre.

Das Grundstück ist terrassiert angelegt und bietet mehrere Plätze im Freien. Ob zum Frühstück in der Sonne oder zum entspannten Ausklang des Tages – die verschiedenen Terrassen schaffen dafür passende Rückzugsorte. Durch die Lage ist der Außenbereich nahezu uneinsehbar.

Auch die Umgebung bietet viel Abwechslung. Ein weitläufiges Wasserschutzgebiet liegt nur wenige Gehminuten entfernt und lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Die K-Bahn ist ebenfalls schnell erreichbar und sorgt für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die umliegenden Städte.

Im Haus sorgen bodentiefe Fenster für helle Räume und fließende Übergänge zwischen innen und außen. Hochwertige Bodenbeläge und eine Fußbodenheizung im gesamten Haus ergänzen die moderne Ausstattung.

Der Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses. Seine offene Gestaltung und die großen Fenster schaffen ein großzügiges Raumgefühl. An kühleren Tagen sorgt der Kaminofen für eine angenehme Atmosphäre. Von hier aus öffnet sich der Blick über das benachbarte Wasserschutzgebiet bis hin zu einer nahegelegenen Burg. Bei Bedarf lässt sich ein zusätzlicher Raum unkompliziert abtrennen.

Die offen gestaltete Einbauküche mit Kochinsel schließt direkt an den Wohnbereich an. Von der Küche aus gelangen Sie in den Garten und auf die Terrassen. So verbindet der Bereich gemeinsames Kochen mit geselligem Beisammensein.

Im Obergeschoss liegen zwei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Der Elternbereich ist separat gestaltet und umfasst ein Schlafzimmer, eine Ankleide sowie ein großzügiges Masterbad. Zur Ausstattung gehören eine Dusche, eine große Badewanne, ein Doppelwaschtisch, ein WC und ein Bidet.

Für Erholung im eigenen Zuhause sorgt die Insieme-Wellnessanlage mit Sauna und Dampfbad.

Auch die technische Ausstattung ist umfassend: Eine Solaranlage auf dem Dach, hochisolierte Geschossdecken und Fassaden sowie dreifachverglaste

Kunststofffenster mit Rollläden tragen zur Energieeffizienz bei. Eine moderne Lüftungsanlage versorgt die Wohnräume und die Doppelgarage. Das Obergeschoss befindet sich in einem sehr gepflegten, nahezu neuwertigen Zustand.

Der Garten bietet neben den Terrassen Platz für eine individuelle Gestaltung. Zwei Außenstellplätze und eine großzügige Doppelgarage direkt am Haus sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten. Die Garage bietet zudem zusätzlichen Stauraum.

Das Haus vereint naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung und einer attraktiven Lage in Königstein. Mit seinen großzügigen Räumen, den privaten Außenbereichen und dem Blick zur Burg bietet es gute Voraussetzungen für ein komfortables Familienleben.

Gerne zeigen wir Ihnen die Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung.

Objektnummer: 26003010 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Ausstattung und Details

•Terrassiert angelegtes Grundstück – fast uneinsehbar
•Fußläufige Erreichbarkeit zum Wasserschutzgebiet und zur K-Bahn
•Massive Bauweise EG , Holzständerbauweise 1.OG
•Großzügige Raumaufteilung
•Zwei Außenstellplätze am Haus
•Doppelgarage
• Dreifachverglaste Kunststofffenster mit Rollläden
•Gemütliche Außenbereiche / Terrassen
•Offene Einbauküche mit Kochinsel
•Großzügiger Wohn- und Essbereich, geöffnet und lichtdurchflutet
•Hochwertige Böden
•Kaminofen im Wohnbereich
•Elternbereich separiert mit Ankleide, Schlafzimmer und Masterbad (mit Dusche, großer Badewanne, Doppelwaschtisch, WC, Bidet)
•Insieme (Sauna und Dampfbad)
•Obergeschoss ist neuwertig und im tadellosen Zustand
•Fußbodenheizung
•Solar-Anlage auf dem Dach
•Lüftungsanlage in den Räumen des Hauses, sowie in der Doppelgarage
•Das 1. Obergeschoss verfügt über ein großes Wohn- Esszimmer und eine offene Küche mit Zugang in den Garten, Schlafzimmer, zwei Badezimmern und einem weiteren Schlafzimmer
•Viele bodentiefe Fenster sorgen im Haus für tolle Lichtverhältnisse
•Vom Wohnzimmer hat man einen fabelhaften Fernblick über das Wasserschutzgebiet und einen Burgblick
•Geschossdecke und Außenfassade sind gedämmt

Objektnummer: 26003010 - 61462 Königstein im Taunus – 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 (Fahrtzeit 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: 26003010 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com