Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Ein Zuhause mit Charakter: Hohe Decken, Kamin, schöner Garten und Weitblick

Objektnummer: 26003020



KAUFPREIS: 1.175.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 201 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 682 m²

Objektnummer: 26003020 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

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

Objektnummer: 26003020 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26003020
Wohnfläche	ca. 201 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.175.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 104 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26003020 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	146.29 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.05.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26003020 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003020 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003020 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003020 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003020 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003020 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003020 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003020 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003020 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – 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

Objektnummer: 26003020 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003020 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Ein erster Eindruck

In einer der begehrten Wohnlagen von Königstein-Falkenstein präsentiert sich dieses freistehende Einfamilienhaus als großzügiges Zuhause für Menschen, die Ruhe, Privatsphäre und ein familienfreundliches Umfeld miteinander verbinden möchten. Die Lage in einer ruhigen Privatstraße und zurückversetzt in dritter Reihe vermittelt bereits beim Ankommen ein angenehm geschütztes Wohngefühl – diskret und naturnah, zugleich aber hervorragend an Königstein und das Rhein-Main-Gebiet angebunden.

Bereits im Inneren zeigt sich der besondere Charakter des Hauses. Großzügige Raumproportionen, überhohe Decken, weitläufige Fensterflächen und viel Tageslicht schaffen ein außergewöhnlich luftiges Wohngefühl. Herzstück des Erdgeschosses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin, der viel Raum für das Familienleben, Gäste und gemeinsame Abende bietet. Die offene Atmosphäre und der Blick in den Garten verleihen diesem Bereich eine besondere Wohnqualität.

Vom Wohnbereich gelangt man auf die rund 42 m² große Terrasse und in den weitgehend uneinsehbaren, vollständig eingefriedeten Garten. Hier entsteht ein geschützter Rückzugsort mit viel Platz zum Entspannen, Spielen und Genießen. Die gewachsene Bepflanzung unterstreicht dabei die private und ruhige Atmosphäre des Grundstücks.

Mit einer Wohnfläche von rund 200 m², bis zu fünf möglichen Schlafzimmern und einer familiengerechten Raumaufteilung bietet die Immobilie hervorragende Voraussetzungen für Familien mit größerem Platzbedarf. Besonders angenehm ist die klare Gliederung der privaten Bereiche: Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Kinderzimmer mit eigenem Kinderbad zur Verfügung. Der separate Elternbereich mit Masterbad schafft zugleich einen privaten Rückzugsort. Ergänzt wird das Raumangebot durch das teilweise wohnlich ausgebaute Untergeschoss, das zusätzliche Möglichkeiten beispielsweise für Homeoffice, Gäste, Hobby oder Fitness eröffnet.

Auch bei der Ausstattung zeigt sich der wertige Charakter des Hauses. Hochwertige Parkettböden und Solnhofener Natursteinplatten, eine Einbauküche mit Elektrogeräten, zahlreiche praktische Einbauschränke sowie der großzügige Eingangsbereich verbinden Wohnkomfort mit hoher Alltagstauglichkeit. Das modernisierte Badezimmer überzeugt mit großformatigen Feinsteinfliesen, bodengleicher Dusche und Badewanne. Eine Buderus-Gasheizung aus circa 2000 ergänzt die technische Ausstattung.

Ein weiterer Pluspunkt ist die komfortable Parksituation: Neben einer großzügigen Doppelgarage stehen zwei zusätzliche Außenstellplätze unmittelbar am Haus zur

Verfügung.

Gleichzeitig beginnt die Natur praktisch vor der Haustür. Wald- und Wanderwege in Richtung Feldberg sind fußläufig erreichbar und machen die Lage besonders attraktiv für alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf die Infrastruktur und Lebensqualität Königsteins verzichten zu wollen. Einen besonderen Akzent setzt zudem der Blick auf die Frankfurter Skyline, der sich aus mehreren Räumen eröffnet.

Dieses Haus verbindet eine besondere Architektur, großzügige Raumverhältnisse und ein hohes Maß an Privatsphäre mit einer der gefragten Wohnlagen des Vordertaunus. Ein Zuhause mit Charakter und Entwicklungspotenzial – ideal für Familien, die viel Platz, ein geschütztes Wohnumfeld und die Nähe zu Natur und Metropole gleichermaßen schätzen.

Objektnummer: 26003020 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Ausstattung und Details

- Begehrte, ruhige Mikrolage in Königstein-Falkenstein
- Geschützte Lage in einer Privatstraße und zurückversetzt in dritter Reihe
- Ca. 200 m² Wohnfläche mit großzügiger, familiengerechter Raumaufteilung
- Bis zu fünf mögliche Schlafzimmer
- Überhohe Decken und große Fensterflächen für ein außergewöhnlich großzügiges Raumgefühl
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kamin
- Ca. 42 m² große Terrasse mit direktem Zugang zum Garten
- Eingezäunter, weitgehend uneinsehbarer Garten mit hoher Privatsphäre
- Frankfurter Skylineblick aus mehreren Räumen
- Obergeschoss mit drei Kinderzimmern und eigenem Kinderbad
- Separater Elternbereich mit Einbauschränken und Masterbad
- Masterbad mit zwei Waschtischen, Badewanne und bodengleicher Dusche
- Hochwertige Parkettböden und Solnhofener Natursteinplatten
- Einbauküche mit Elektrogeräten, teilweise von Miele
- Diverse praktische Einbauschränke
- Teilweise wohnlich ausgebautes Untergeschoss mit zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten
- Große Doppelgarage sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze
- Wald- und Wanderwege in Richtung Feldberg fußläufig erreichbar
- Massive Bauweise
- Buderus-Gasheizung aus ca. 2000

Objektnummer: 26003020 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – 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 (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: 26003020 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – Falkenstein

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26003020 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein – 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com