Königstein im Taunus – Königstein

Familienfreundlich wohnen in Königstein: Großzügige Doppelhaushälfte mit Kamin und schönem Garten

Objektnummer: 26003030



KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 181 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 315 m²

Objektnummer: 26003030 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

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

Objektnummer: 26003030 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26003030
Wohnfläche	ca. 181 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1982
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	695.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 37 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26003030 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	88.49 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.07.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 26003030 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003030 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003030 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003030 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003030 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003030 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003030 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





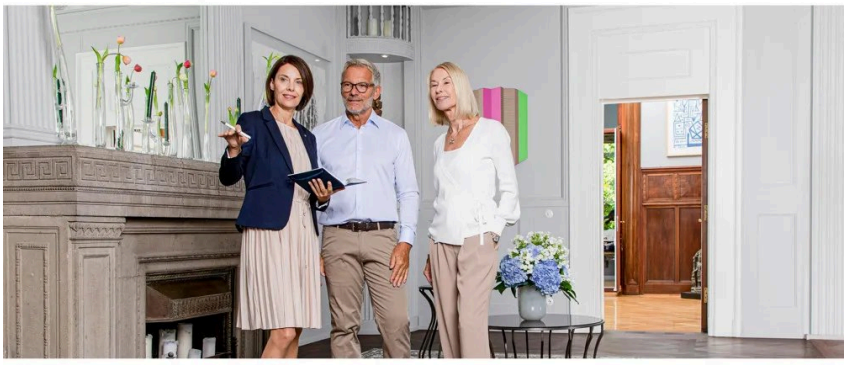
Objektnummer: 26003030 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

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: 26003030 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie

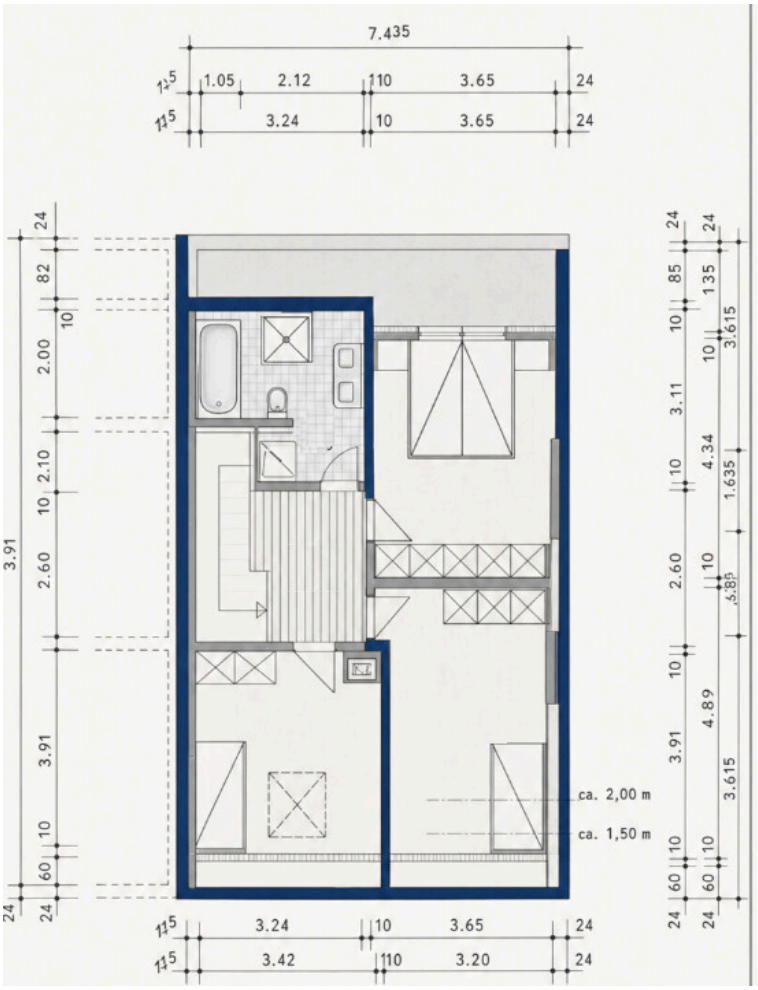


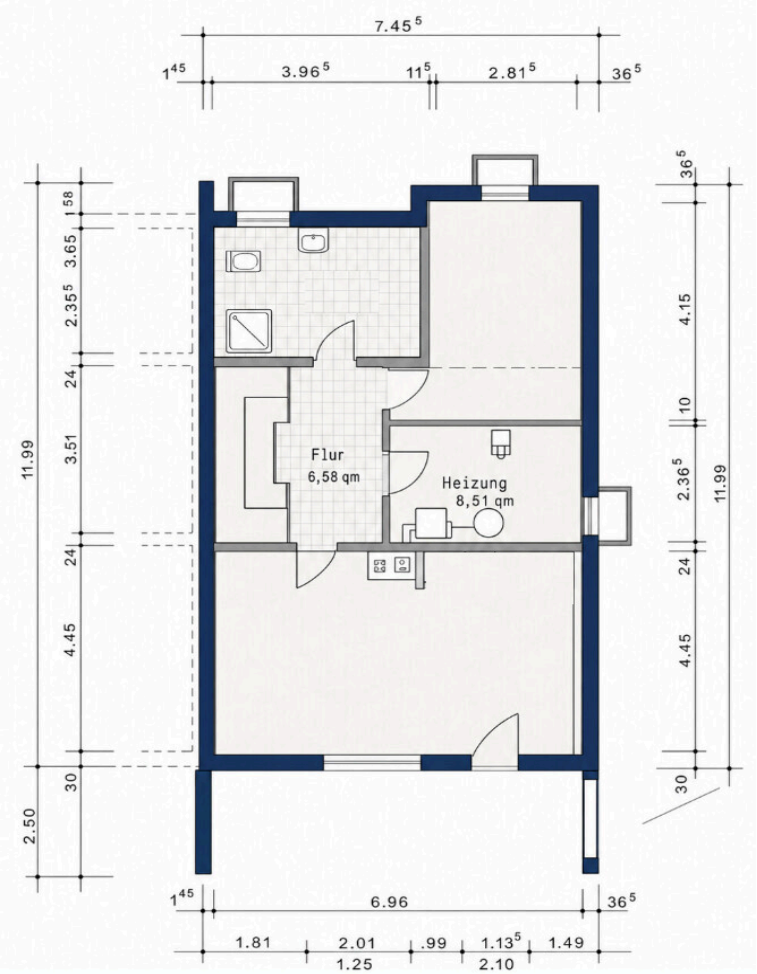


Objektnummer: 26003030 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Grundrisse




7.435
1.05
2.12
1.10
3.65
3.24
3.65
3.24
3.42
3.20
ca. 2,00 m
ca. 1,50 m



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26003030 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1982 bietet mit ca. 181 m² Wohnfläche, fünf Zimmern und einem durchdachten Raumangebot ideale Voraussetzungen für Familien, die viel Platz und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten suchen. Das massiv errichtete Haus erstreckt sich über drei Ebenen und befindet sich in einem überwiegend renovierungsbedürftigen Zustand. Damit eröffnet es seinen zukünftigen Eigentümern die attraktive Möglichkeit, Ausstattung und Gestaltung nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Großzügige Fensterflächen sorgen für angenehme Lichtverhältnisse, während der Kamin dem Wohnbereich eine besonders behagliche Atmosphäre verleiht. Vom Wohnzimmer besteht Zugang auf den ca. 18,30 m² großen Balkon, der den Blick in den Garten freigibt und den Wohnraum in den wärmeren Monaten nach draußen erweitert. Eine separate Einbauküche, der Eingangsbereich mit Diele sowie ein Gäste-WC vervollständigen diese Ebene.

Im Dachgeschoss stehen drei gut nutzbare Schlafzimmer zur Verfügung. Diese eignen sich beispielsweise als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne und separater Dusche ausgestattet.

Das Gartengeschoss erweitert das Raumangebot um ein besonders großzügiges und vielseitig nutzbares Zimmer. Ob als Arbeitsbereich, Gästezimmer, Rückzugsort für ein älteres Kind oder Hobbyraum – hier bieten sich unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Durch den direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten besitzt dieser Bereich eine hohe Aufenthaltsqualität. Ein weiteres Badezimmer, ein Kellerraum sowie der separate Heizungsraum befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene.

Das ca. 315 m² große Grundstück bietet einen geschützten Gartenbereich mit gewachsenem Grün und einer Terrasse. Eine Garage sowie ein zusätzlicher Freiplatz stellen komfortable Parkmöglichkeiten unmittelbar am Haus bereit.

Ein bedeutender technischer Vorteil ist die im Jahr 2025 erneuerte Gaszentralheizung. Laut vorliegendem Verbrauchsausweis beträgt der Endenergieverbrauch 88,49 kWh/(m²·a), was der Energieeffizienzklasse C entspricht.

Insgesamt verbindet diese Doppelhaushälfte ein überdurchschnittliches Platzangebot mit einer soliden Gebäudebasis, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und attraktivem Modernisierungspotenzial – eine interessante Gelegenheit für Käufer, die ihr zukünftiges Zuhause in Königstein nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Objektnummer: 26003030 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Ausstattung und Details

* Doppelhaushälfte in massiver Bauweise
* Baujahr 1982
* Drei nutzbare Gebäudeebenen
* Ca. 181 m² Wohnfläche
* Ca. 38 m² zusätzliche Nutzfläche
* Ca. 315 m² Grundstücksfläche
* Insgesamt fünf Zimmer
* Vier flexibel nutzbare Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer
* Zwei Badezimmer
* Separates Gäste-WC im Erdgeschoss
* Großzügiger Eingangsbereich mit Flur und Diele
* Offen gestalteter Wohn- und Essbereich
* Kamin im Wohnbereich
* Direkter Zugang vom Wohnzimmer auf den Balkon
* Ca. 18,30 m² großer Balkon gemäß Grundriss
* Insgesamt ca. 34 m² Balkon- und Terrassenfläche
* Einbauküche
* Drei Schlafzimmer im Dachgeschoss
* Tageslichtbad im Dachgeschoss
* Badewanne im Badezimmer des Dachgeschosses
* Separate Dusche im Badezimmer des Dachgeschosses
* Großzügiges zusätzliches Zimmer im Gartengeschoss
* Gartengeschosszimmer flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Schlafzimmer nutzbar
* Direkter Zugang vom Gartengeschoss zur Terrasse
* Direkter Zugang vom Gartengeschoss in den Garten
* Zweites Badezimmer im Gartengeschoss
* Separater Kellerraum
* Separater Heizungsraum
* Gaszentralheizung
* Heizungsanlage im Jahr 2025 erneuert
* Eigener Gartenbereich
* Garten mit gewachsenem Baum- und Strauchbestand
* Terrasse im Gartenbereich
* Garage unmittelbar am Haus
* Zusätzlicher Pkw-Freiplatz
* Doppelverglaste Holzfenster
* Bodenbeläge aus Parkett, Fliesen und Teppichboden
* Klassisches Satteldach
* Teilweise Unterkellerung beziehungsweise Gartengeschoss
* DSL-Internetanschluss

* Energieeffizienzklasse C
* Solide Gebäudebasis mit individuellem Modernisierungs- und Gestaltungspotenzial

Objektnummer: 26003030 - 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: 26003030 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

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: 26003030 - 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