

Königstein

## Großzügiges Familiendomizil in Bestlage: Schwimmbad, Sauna und fußläufig in die Innenstadt

????????? ??????????: 25003021



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

???? ??????: 1.100.000 EUR • ??????????: ca. 251,31 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ?????? ????: 596 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25003021 - 61462 Königstein

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25003021 - 61462 Königstein

?? ??? ??????

|                   |                           |               |                       |
|-------------------|---------------------------|---------------|-----------------------|
| ??????? ????????  | 25003021                  | ????? ??????  | 1.100.000 EUR         |
| ??????????        | ca. 251,31 m <sup>2</sup> | ??????????    | Käuferprovision       |
| ????? ??????      | ????????????? ?????       |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????          | 6                         |               | MwSt.) des            |
| ?????????? ???    | 4                         |               | beurkundeten          |
| ??????????        |                           | ????????      | Kaufpreises           |
| ?????????         | 2                         | ????????      | ???????               |
| ????? ??????????? | 1970                      | ????????????? | ca. 24 m <sup>2</sup> |
| ????? ??????????? | 2 x ???????????           | ?????         |                       |
|                   | ????? ???????????         | ??????        | ???????, WC           |
|                   |                           |               | ??????????,           |
|                   |                           |               | ??????, ??????        |
|                   |                           |               | ?????, ??????         |
|                   |                           |               | ??????????????        |
|                   |                           |               | ???????, ????????     |

??????? ???????: 25003021 - 61462 Königstein

????????????? ??????????

|                                                     |                      |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ??????? ???????<br>???????????                                               | 122.39 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 10.07.2035           | ????????????<br>??????????????<br>???????????                                | D              |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1977           |

??????? ???????? : 25003021 - 61462 Königstein

?? ????????



??????? ???????? : 25003021 - 61462 Königstein

?? ????????



??????? ???????? : 25003021 - 61462 Königstein

?? ????????



??????? ???????? : 25003021 - 61462 Königstein

?? ????????



??????? ???????: 25003021 - 61462 Königstein

?? ????????



??????? ???????? : 25003021 - 61462 Königstein

?? ????????



??????? ???????: 25003021 - 61462 Königstein

?? ????????



??????? ???????: 25003021 - 61462 Königstein

?? ????????



??????? ???????: 25003021 - 61462 Königstein

?? ????????



??????? ?????????: 25003021 - 61462 Königstein

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

??????? ???????? : 25003021 - 61462 Königstein

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

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

??????? ?????????: 25003021 - 61462 Königstein

## ??? ?????? ???????????

Exklusive Ruheoase mit Wellnessbereich, Split-Level-Architektur und beeindruckendem Raumgefühl

In absolut ruhiger, kaum einsehbarer Lage am Ende einer privaten Anliegerstraße erwartet Sie ein Wohnjuwel der besonderen Art: Diese außergewöhnliche Immobilie vereint Großzügigkeit, Privatsphäre und stilvolles Wohnen auf höchstem Niveau – ideal für Menschen mit gehobenen Ansprüchen an Komfort, Raum und Rückzugsmöglichkeiten.

Auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 250?m<sup>2</sup> – davon rund 201?m<sup>2</sup> reine Wohnfläche (ohne Schwimmbad- und Terrassenflächen) – eröffnet sich ein architektonisches Gesamtkonzept, das durch offene Ebenen, lichtdurchflutete Räume und eine charmante Split-Level-Bauweise beeindruckt. Hier treffen Großzügigkeit, Stil und Funktionalität aufeinander.

Der weitläufige Wohnbereich mit imposantem Eckkamin lädt zu entspannten Abenden ein und überzeugt durch ein einzigartiges Raumgefühl. Das angrenzende Esszimmer bietet mit seinen bodentiefen Fenstern und dem direkten Zugang zu den teilweise überdachten Terrassen sowie einer idyllischen Loggia ein harmonisches Zusammenspiel von Innen- und Außenbereich – ideal für gesellige Abende und entspannte Stunden im Grünen.

Ein echtes Highlight ist der private Wellnessbereich im Untergeschoss: Das aktuell stillgelegte, aber problemlos reaktivierbare Schwimmbad (2,5?×?10?m) sowie eine hauseigene Sauna bieten luxuriöses Spa-Feeling in den eigenen vier Wänden – ganzjährig und völlig ungestört.

Die drei Schlafzimmer, eines davon mit begehbarem Kleiderschrank, bieten ausreichend Rückzugsorte für die ganze Familie. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein modernes Gäste-WC, ein zusätzliches Gäste-Duschbad sowie hochwertiges Echtholzparkett im Obergeschoss, das für eine warme, wohnliche Atmosphäre sorgt.

Im Gartengeschoss befindet sich ein separater Wohnbereich mit eigener Terrasse, der sich ideal als Einliegerwohnung, Büro, Atelier oder Gästeapartment nutzen lässt. Drei geräumige Kellerräume bieten zusätzlichen Stauraum und Platz für Hobbys oder eine Werkstatt. Außen stehen mehrere Kfz-Stellplätze zur Verfügung, und eine Alarmanlage sorgt für ein zusätzliches Sicherheitsgefühl.

Dank der behaglichen Fußbodenheizung unter edlen Terracotta-Böden, der großzügigen Raumaufteilung und der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten eignet sich diese Immobilie perfekt für Familien oder Paare, die stilvolles Wohnen mit Wellness- und Rückzugsqualität verbinden möchten.

Hinweis zur Nutzung:

Die Immobilie ist derzeit für 3.000?€ Kaltmiete vermietet. Bei Eigenbedarf ist eine Eigennutzung unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist von 6 Monaten möglich. Das Verhältnis zum aktuellen Mieter ist sehr gut – eine kurzfristige Besichtigung nach Absprache ist problemlos möglich.

??????? ?????????: 25003021 - 61462 Königstein

???????????????? ???? ?????????

- Ruhige, exklusive Lage in Anliegerstraße, fußläufig zur Innenstadt
- Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2002 durchgeführt
- Großzügige Wohnfläche: ca. 250 m<sup>2</sup>  
(davon reine Wohnfläche ca. 200 m<sup>2</sup> 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

??????? ?????????: 25003021 - 61462 Königstein

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25003021 - 61462 Königstein

?????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 122.39 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

??????? ?????????: 25003021 - 61462 Königstein

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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