

Königstein im Taunus - Königstein

# Familienhaus mit Perspektive: Freistehend, energieeffizient und mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 25003032



KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220,45 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 442 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

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

**Objektnummer: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25003032      |
| Wohnfläche   | ca. 220,45 m² |
| Dachform     | Satteldach    |
| Zimmer       | 7             |
| Schlafzimmer | 5             |
| Badezimmer   | 3             |
| Baujahr      | 1984          |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 795.000 EUR                                                                        |
| Haus                          | Einfamilienhaus                                                                    |
| Provision                     | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2025                                                                               |
| Bauweise                      | Massiv                                                                             |
| Nutzfläche                    | ca. 30 m²                                                                          |
| Ausstattung                   | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/-mitbenutzung,<br>Einbauküche                        |

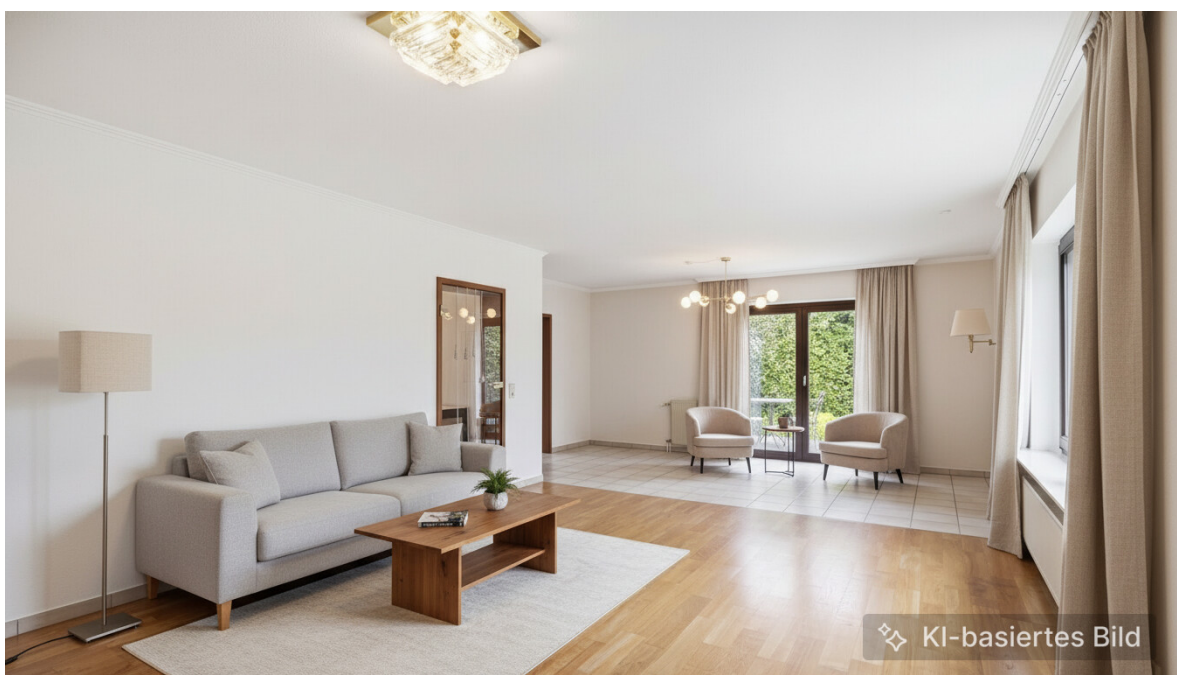
**Objektnummer: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergie-verbrauch        | 56.08 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 07.10.2035     | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1984          |

Objektnummer: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Die Immobilie



❖ KI-basiertes Bild

Objektnummer: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)



VON POLL  
IMMOBILIEN

ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

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

**Objektnummer: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

## Ein erster Eindruck

**Familienhaus mit Einliegerwohnung und traumhaftem Garten in begehrter Lage von Königstein**

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1984 bietet auf rund 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein außergewöhnlich vielseitiges Zuhause für Familien, die Wert auf Raum, Privatsphäre und ein naturnahes Wohnumfeld legen. Die massive Bauweise, der durchdachte Grundriss und die separate Einliegerwohnung schaffen beste Voraussetzungen für unterschiedlichste Lebensmodelle – vom klassischen Familienwohnen bis hin zum Mehrgenerationenkonzept.

Bereits der Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht, während der gepflegte Parkettboden dem Raum eine angenehm warme Atmosphäre verleiht. Von hier aus öffnet sich der Blick in den liebevoll angelegten Garten, der mit seiner üppigen Bepflanzung, gewachsenen Strukturen und zahlreichen Rückzugsmöglichkeiten eine ganz besondere Qualität bietet.

Zwei Terrassen (u.a. mit elektrischer Markise) erweitern den Wohnraum in den Garten und schaffen attraktive Plätze für sonnige Nachmittage, gemeinsame Essen mit Familie und Freunden oder entspannte Abende im Grünen. Die geschützte Gestaltung des Grundstücks vermittelt dabei ein hohes Maß an Privatsphäre.

Die Küche ist mit hochwertigen Geräten von Miele ausgestattet und fügt sich funktional in das Raumkonzept ein. Großzügig dimensionierte Schlafzimmer bieten angenehme Rückzugsmöglichkeiten, während das Tageslichtbad mit Fenster das Raumangebot des Hauptwohnbereichs ergänzt.

Auch technisch wurde die Immobilie über die Jahre kontinuierlich gepflegt und modernisiert. Zu den wichtigen Ausstattungsmerkmalen zählen zweifach verglaste Holzfenster, eine im Jahr 2012 erneuerte Dachisolierung, ein modernisierter Elektrokasten sowie eine neue Heizungsanlage aus dem Jahr 2025. Damit verbindet das Haus die solide Substanz seiner Bauzeit mit bereits erfolgten Investitionen in wesentliche Gebäudekomponenten.

Ein besonderer Mehrwert ist die separate Einliegerwohnung mit rund 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie verfügt über einen eigenen Wohnbereich sowie eine Terrasse mit Blick ins Grüne und eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ob für erwachsene Kinder, Eltern oder Großeltern, als komfortabler Gästebereich oder zur Vermietung – dieser zusätzliche Wohnraum macht die Immobilie besonders flexibel. Die Einheit ist derzeit vermietet und

trägt mit einer monatlichen Warmmiete von 1.030 € zusätzlich zur Wirtschaftlichkeit des Hauses bei.

Gepflegte Parkett- und Fliesenböden sowie zwei Außenstellplätze ergänzen das Gesamtangebot.

Besonders hervorzuheben ist die Lage innerhalb Königsteins. Das Haus befindet sich in einer begehrten und angenehm ruhigen Mikrolage, die naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Erreichbarkeit des täglichen Lebens verbindet. Schulen, Kindertagesstätten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Gleichzeitig bietet die grüne Umgebung einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Eine Immobilie, die vor allem durch ihre Kombination aus großzügigem Raumangebot, wunderschönem Garten, separater Einliegerwohnung und attraktiver Königsteiner Wohnlage überzeugt. Ein Haus mit Charakter und zahlreichen Möglichkeiten – geschaffen für Familien, die nicht nur Wohnfläche, sondern langfristige Lebensqualität suchen.

**Objektnummer: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

## Ausstattung und Details

- \* 2-fach verglaste Holzfenster
- \* Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- \* Dachisolierung, erneuert ca. 2012
- \* Modernisierter Elektrokasten
- \* Neue Heizungsanlage aus 2025 mit 2 Jahren Garantie und Gewährleistung
- \* Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang in den Garten
- \* Geräumige und gut geschnittene Schlafzimmer
- \* Tageslichtbad mit ansprechender Ausstattung
- \* Einbauküche mit hochwertigen Miele-Geräten
- \* Zeitloser und familienfreundlicher Grundriss
- \* Liebevoll angelegtes Grundstück mit üppiger, gewachsener Bepflanzung
- \* Zwei attraktive Außenterrassen
- \* Elektrische Markise an der Terrasse des Haupthauses
- \* Manuelle Markise an der Terrasse der Einliegerwohnung
- \* Praktisches Gartenhäuschen
- \* Separate Einliegerwohnung mit ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Einliegerwohnung derzeit vermietet für 1.030 € monatlich inkl. Nebenkosten
- \* Zwei Außenstellplätze
- \* Bauliche Möglichkeit zur Errichtung einer Einzelgarage; eine entsprechende Baugenehmigung lag bereits vor
- \* Besonders begehrte, familienfreundliche Mikrolage in Königstein

**Objektnummer: 25003032 - 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 (Fahrzeit 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: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

## Weitere Informationen

### 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 Handelsregistersauszugs, 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: 25003032 - 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](mailto:koenigstein@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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