

Königstein im Taunus - Falkenstein

Zweifamilienhaus in guter Wohnlage mit Skyline-Blick

Objektnummer: 24003026

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210,22 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 607 m²

Objektnummer: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

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

Objektnummer: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

Auf einen Blick

Objektnummer	24003026	Kaufpreis	890.000 EUR
Wohnfläche	ca. 210,22 m²	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	9	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	6	Nutzfläche	ca. 65 m²
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1953		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	182.49 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.03.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1953

Objektnummer: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

Die Immobilie



Objektnummer: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

Die Immobilie



Objektnummer: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

Die Immobilie



Objektnummer: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

Die Immobilie



Objektnummer: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

Die Immobilie



Objektnummer: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

Die Immobilie



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

Objektnummer: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

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



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

Objektnummer: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

Ein erster Eindruck

Träumen Sie von einem Panorama, das sowohl die beeindruckende Skyline von Frankfurt als auch die historische Burgruine Falkenstein umfasst? Dieses freistehende Zweifamilienhaus in einer begehrten Lage von Königstein / Falkenstein könnte genau das sein, wonach Sie gesucht haben.

Die Immobilie wurde im Jahr 1953 auf einem ca. 607 m² großen Grundstück errichtet und wartet darauf, in neuem Glanz zu erstrahlen.

Eine umfassende Renovierung würde nicht nur den heutigen Ansprüchen gerecht werden, sondern auch Raum für die Verwirklichung Ihrer persönlichen Wohnträume schaffen. Dank des durchdachten Grundrisses und der flexiblen Nutzungsmöglichkeiten bietet dieses Haus eine hervorragende Grundlage für kreative Gestaltungsideen.

Mit einer Wohnfläche von etwa 210 m², verteilt auf vier Ebenen, überzeugt die Immobilie durch ein funktionales Raumkonzept, das sich ideal für Familien oder Mehrgenerationenwohnen eignet.

Insgesamt stehen neun gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, darunter sechs Schlafzimmer und drei Badezimmer.

Hier finden alle Bewohner ausreichend Platz und gleichzeitig die Möglichkeit, sich in den jeweils separaten Wohneinheiten zurückzuziehen.

Die zentrale Lage im Ortsteil Königstein/Falkenstein bietet eine perfekte Mischung aus Anbindung und naturnahem Wohnen.

Ein weiteres Highlight ist der großzügige Garten, der das Haus umgibt. Ob zum Spielen für Kinder, als Rückzugsort für entspannte Stunden oder für gesellige Grillabende mit Freunden – hier bleibt genügend Raum, um die Freizeit ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Für wohlige Wärme sorgt die moderne Zentralheizung, die erst 2020 eingebaut wurde und sich in nahezu neuwertigem Zustand befindet. Die vorhandene Ausstattung ist funktional und solide, bietet jedoch eine ideale Basis für Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen, um das volle Potenzial dieser Immobilie auszuschöpfen.

Dieses Zweifamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, eine gute Lage und ein Panorama,

das seinesgleichen sucht.

Gestalten Sie hier Ihr neues Zuhause! Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Kontaktaufnahme

Objektnummer: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

Ausstattung und Details

- **Beliebte Wohnlage in Königstein Falkenstein**
- **Fernblick bis nach Frankfurt**
- **Blick auf die Falkensteiner Burgruine**
- **Neuwertige Zentralheizung 2020**
- **Elektrik wurde 2018 überwiegend erneuert**
- **Dachboden ist ausgebaut**
- **Zwei Garagen sowie zwei weitere Außenstellplätze**
- **Eine Terrasse**
- **Zwei Küchen und eine weitere Küchenzeile**
- **Großer Gartenanteil**
- **Fenster sind Doppelverglast (teilweise erneuert)**
- **Kaminofen im Dachgeschoss**

Objektnummer: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - 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 (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: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 182.49 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - 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