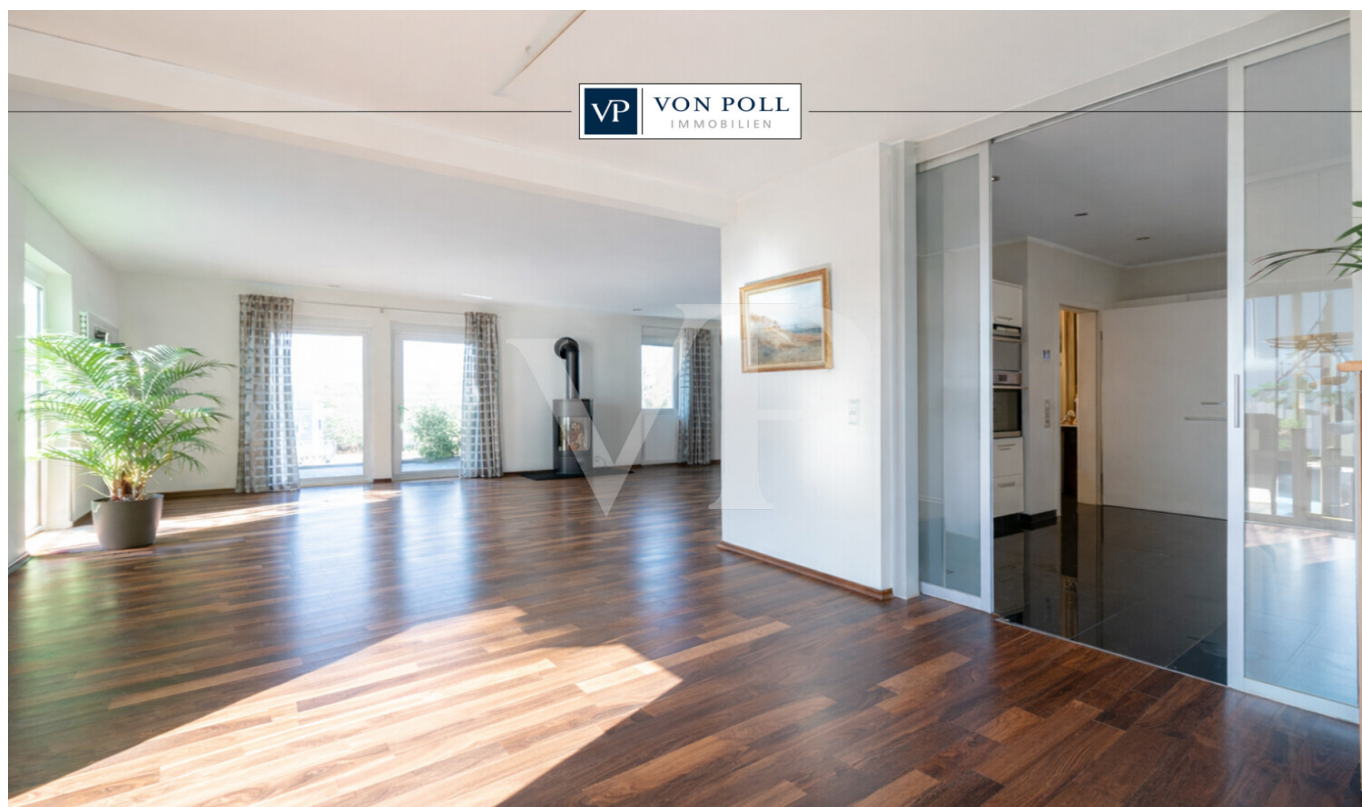


Königstein im Taunus - Königstein

# Einfamilienhaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort und Blick zur Burg

Objektnummer: 26003010



KAUFPREIS: 975.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154,21 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 483 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26003010 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

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

**Objektnummer: 26003010 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26003010</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>975.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 154,21 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Walmdach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 85 m<sup>2</sup></b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>2009</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz, 2 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26003010 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Flüssiggas</b>	<b>Endenergie- verbrauch</b>	<b>54.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>28.03.2030</b>	<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>B</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2009</b>

Objektnummer: 26003010 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003010 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003010 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003010 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003010 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003010 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003010 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003010 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003010 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

Objektnummer: 26003010 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Die Immobilie



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

**Objektnummer: 26003010 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Königstein im Taunus verbindet großzügigen Wohnkomfort mit einer durchdachten Architektur und einer besonders angenehmen Wohnatmosphäre. Das im Jahr 2009 errichtete Haus bietet auf ca.154 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein modernes Zuhause, das Funktionalität, Qualität und Behaglichkeit harmonisch vereint.

Das etwa 483 m<sup>2</sup> große, terrassiert angelegte Grundstück ist geschickt gestaltet und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre. Mehrere gemütliche Terrassenbereiche laden dazu ein, sonnige Stunden im Freien zu genießen oder den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Durch die nahezu uneinsehbare Lage entsteht ein geschützter Rückzugsort mit viel Ruhe und Atmosphäre.

Auch die Lage überzeugt: Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich ein weitläufiges Wasserschutzgebiet, das zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder erholsamen Momenten in der Natur einlädt. Gleichzeitig erreichen Sie die **\*\*K-Bahn\*\*** schnell und bequem, wodurch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die umliegenden Städte gewährleistet ist.

Die moderne Architektur mit vielen bodentiefen Fenstern sorgt für ein offenes Raumgefühl und lichtdurchflutete Wohnräume. Hochwertige Bodenbeläge und eine angenehme Fußbodenheizung im gesamten Haus schaffen zusätzlichen Wohnkomfort.

Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine Offenheit und Helligkeit eine besonders einladende Atmosphäre bietet. Ein stilvoller Kaminofen sorgt in den kühleren Monaten für wohlige Wärme und macht den Raum zum zentralen Treffpunkt des Hauses. Von hier aus genießen Sie zudem einen beeindruckenden Fernblick über das angrenzende Wasserschutzgebiet sowie auf eine nahegelegene Burg – ein Ausblick, der dem Haus eine ganz besondere Note verleiht. Ein weiteres Zimmer könnte hier einfach abgetrennt werden.

Die offene Einbauküche mit moderner Kochinsel ist harmonisch in den Wohnbereich integriert und bietet direkten Zugang zum Garten und zu den Terrassen. Sie verbindet Funktionalität mit Geselligkeit und eignet sich ideal für gemeinsames Kochen und entspannte Abende mit Familie oder Freunden.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer. Besonders hervorzuheben ist der separat gestaltete Elternbereich mit eigenem Schlafzimmer, Ankleide und einem großzügigen Masterbad. Dieses ist hochwertig ausgestattet mit Dusche, großer

**Badewanne, Doppelwaschtisch, WC und Bidet und bietet ein komfortables Ambiente.**

**Ein weiteres Highlight ist die Insieme-Wellnessanlage mit integrierter Sauna und Dampfbad, die für entspannte Momente im eigenen Zuhause sorgt und den Alltag auf angenehme Weise entschleunigt.**

**Auch technisch präsentiert sich die Immobilie auf einem zeitgemäßen Stand: Eine Solaranlage auf dem Dach, hochisolierte Geschossdecken und Fassaden sowie dreifachverglaste Kunststofffenster mit Rollläden tragen zu einer guten Energieeffizienz bei. Ergänzt wird dies durch eine moderne Lüftungsanlage, die sowohl die Wohnräume als auch die Doppelgarage versorgt. Das Obergeschoss befindet sich in einem nahezu neuwertigen und sehr gepflegten Zustand.**

**Der Außenbereich bietet neben den Terrassen vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gartengestaltung. Für Fahrzeuge stehen zwei Außenstellplätze sowie eine großzügige Doppelgarage direkt am Haus zur Verfügung, die zusätzlich praktischen Stauraum bietet.**

**Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als hochwertiges, durchdacht geplantes Zuhause in attraktiver Mikrolage von Königstein, das naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur verbindet und ideale Voraussetzungen für komfortables Familienleben bietet.**

**Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung näher vor.**

**Objektnummer: 26003010 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

## **Ausstattung und Details**

- **Terrassiert angelegtes Grundstück – fast uneinsehbar**
- **Fußläufige Erreichbarkeit zum Wasserschutzgebiet und zur K-Bahn**
- **Massive Bauweise EG , Holzständerbauweise 1.OG**
- **Großzügige Raumaufteilung**
- **Zwei Außenstellplätze am Haus**
- **Doppelgarage**
- **Dreifachverglaste Kunststofffenster mit Rollläden**
- **Gemütliche Außenbereiche / Terrassen**
- **Offene Einbauküche mit Kochinsel**
- **Großzügiger Wohn- und Essbereich, geöffnet und lichtdurchflutet**
- **Hochwertige Böden**
- **Kaminofen im Wohnbereich**
- **Elternbereich separiert mit Ankleide, Schlafzimmer und Masterbad (mit Dusche, großer Badewanne, Doppelwaschtisch, WC, Bidet)**
- **Insieme ( Sauna und Dampfbad)**
- **Obergeschoss ist neuwertig und im tadellosen Zustand**
- **Fußbodenheizung**
- **Solar-Anlage auf dem Dach**
- **Lüftungsanlage in den Räumen des Hauses, sowie in der Doppelgarage**
- **Das 1. Obergeschoss verfügt über ein großes Wohn- Esszimmer und eine offene Küche mit Zugang in den Garten, Schlafzimmer, zwei Badezimmern und einem weiteren Schlafzimmer**
- **Viele bodentiefe Fenster sorgen im Haus für tolle Lichtverhältnisse**
- **Vom Wohnzimmer hat man einen fabelhaften Fernblick über das Wasserschutzgebiet und einen Burgblick**
- **Geschossdecke und Außenfassade sind gedämmt**

**Objektnummer: 26003010 - 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: 26003010 - 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)**