

Königstein

# Top-saniertes Designer-Loft mit beeindruckendem Weitblick

Objektnummer: 25003037

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 1.450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 215 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 25003037 - 61462 Königstein

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

Objektnummer: 25003037 - 61462 Königstein

## Auf einen Blick

|              |                                    |
|--------------|------------------------------------|
| Objektnummer | 25003037                           |
| Wohnfläche   | ca. 215 m²                         |
| Zimmer       | 5                                  |
| Schlafzimmer | 3                                  |
| Badezimmer   | 2                                  |
| Baujahr      | 1976                               |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 15000<br>EUR (Verkauf) |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 1.450.000 EUR                                                                         |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                                         |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche  | ca. 9 m²                                                                              |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Kamin, Garten/<br>mitbenutzung, Balkon                         |

Objektnummer: 25003037 - 61462 Königstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |               |
|----------------------------|------------|-----------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Energieinformationen        | BEDARF        |
| Energieausweis gültig bis  | 15.09.2029 | Endenergiebedarf            | 83.49 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Gas        | Energie-Effizienzklasse     | C             |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1976          |

Objektnummer: 25003037 - 61462 Königstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 25003037 - 61462 Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003037 - 61462 Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003037 - 61462 Königstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 25003037 - 61462 Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003037 - 61462 Königstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 25003037 - 61462 Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003037 - 61462 Königstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 25003037 - 61462 Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003037 - 61462 Königstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 25003037 - 61462 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](http://www.von-poll.com)

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)



Objektnummer: 25003037 - 61462 Königstein

## Die Immobilie



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

Objektnummer: 25003037 - 61462 Königstein

## Ein erster Eindruck

Willkommen in einer Wohnwelt, die Luxus, Stil und Großzügigkeit auf einzigartige Weise vereint. Diese außergewöhnliche 5-Zimmer-Loft-Wohnung befindet sich in einer kleinen, sehr privaten Wohnanlage mit lediglich drei Einheiten – ein seltenes Angebot für Menschen, die Wert auf Exklusivität, Ruhe und gehobenes Wohnen legen.

Diese exklusive Immobilie wurde von einer erfahrenen Innenarchitektin mit höchstem Anspruch an Design, Funktionalität und Wohnkomfort neugestaltet. Ihre Arbeit wurde bereits in der Fachwelt gewürdigt – eine andere von ihr umgesetzte Immobilie erschien in der renommierten Zeitschrift *Schöner Wohnen*. Dieses Maß an Professionalität und Stilsicherheit spiegelt sich auch in der Gestaltung dieser Wohnung wider: jedes Detail ist harmonisch abgestimmt und schafft ein Wohnambiente, das Eleganz und moderne Wohnkultur auf eindrucksvolle Weise vereint.

Bereits beim Betreten eröffnet sich ein beeindruckendes Gefühl von Freiheit: Ein offen gestalteter, loftartiger Grundriss mit lichtdurchfluteten Räumen, die durch großzügige, bodentiefe Fensterfronten mit eleganten Schiebetüren optimal zur Geltung kommen. Hier verschmelzen Architektur und Natur – die unverbaubare Weitsicht von der großflächigen Terrasse ist ein echtes Highlight und schafft ein Wohngefühl weit über den Standard hinaus.

Der luxuriöse Innenausbau setzt sich konsequent fort: Edle Holzdielen- und XL-Fliesenböden schaffen ein warmes, hochwertiges Ambiente, während integrierte Downlights und moderne LED-Spots für eine perfekte Lichtstimmung sorgen. Der stilvolle Glas und Gaskaminofen, von zwei Seiten einsehbar, bildet den eleganten Mittelpunkt des Wohnbereichs und sorgt für eine Atmosphäre von Behaglichkeit und moderner Eleganz.

Die offene Designerküche von Rifra ist ein weiteres Highlight dieser Traumwohnung. Mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet, bietet sie anspruchsvollen Hobbyköchen und Genießern gleichermaßen das perfekte Umfeld.

Auch die Badezimmer präsentieren sich auf kompromisslos hohem Niveau: luxuriös ausgestattet, mit ausgewählten Materialien und stilvollen Grohe Armaturen und WET-Tapeten.

Abgerundet wird dieses exklusive Angebot durch einen Garagenstellplatz (zzgl. 15.000 €) sowie einen Aufzug, der Ihnen höchsten Wohnkomfort bis vor die eigene Tür ermöglicht.

Diese Loft-Wohnung ist mehr als ein Zuhause – sie ist ein Statement.  
Perfekt für Menschen, die das Besondere suchen und kompromisslose Qualität zu schätzen wissen.

Gerne stellen wir Ihnen dieses außergewöhnliche Objekt persönlich vor.



Objektnummer: 25003037 - 61462 Königstein

## Ausstattung und Details

- Exklusive 5-Zimmer-Wohnung in kleiner Wohnanlage mit nur 3 Einheiten
- Lichtdurchflutete Räume durch großzügige, bodentiefe Fensterfronten mit Schiebetüren
- Offener, loftartiger Grundriss mit viel Raum zur individuellen Gestaltung
- Hochwertige Bodenbelege (u.a. Holz-Dielen und XL-Fliesen)
- Großzügige Terrasse mit unverbaubarer Weitsicht
- Hochwertige Holzdielen-/Parkettböden für ein elegantes Wohnambiente
- Gaskaminofen mit Blick von zwei Seiten
- Luxuriös ausgestattete Badezimmer mit stilvollen Armaturen
- Separates, modernes Gäste-WC
- Moderne Beleuchtung mit integrierten Downlights / LED-Spots
- Garagenstellplatz (zzgl. 15.000 €)
- Luxuriöse, offene Einbauküche mit Elektrogeräten (mit Gaggenau Weinkühlschrank, Bora Abzug, Backofen/Mikrowelle und Dampfgarer)

Objektnummer: 25003037 - 61462 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: 25003037 - 61462 Königstein

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.9.2029.  
Endenergiebedarf beträgt 83.49 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.



Objektnummer: 25003037 - 61462 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)