

Königstein im Taunus – Königstein

# Wohnen im Woogtal: Familienhaus mit Einliegerwohnung, ruhig, familienbeliebt, geringer Energiebedarf

Objektnummer: 25003032

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



KAUFPREIS: 1.198.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220,04 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
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	25003032	Kaufpreis	1.198.000 EUR
Wohnfläche	ca. 220,04 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Modernisierung / Sanierung	2025
Schlafzimmer	5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1984	Nutzfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 x Freiplatz	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	56.08 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.10.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1984

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

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: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Die Immobilie



### ImmoScout24 Gold Siegel



Objektnummer: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Ein erster Eindruck

Ein Zuhause voller Geborgenheit – Familienhaus mit Einliegerwohnung in Königstein.

Willkommen in einem Haus, das mehr ist als nur vier Wände – es ist ein Ort, an dem Erinnerungen entstehen, Kinder im Garten spielen, Sommerabende auf der Terrasse verbracht werden und die Familie ein echtes Zuhause findet. Dieses Einfamilienhaus, massiv gebaut, aus dem Jahr 1984 mit rund 220 Quadratmetern Wohnfläche vereint Großzügigkeit, eine wertige Substanz und eine Atmosphäre, die sofort Geborgenheit vermittelt.

Bereits beim Betreten spürt man die besondere Offenheit des Grundrisses. Das weitläufige Wohn- und Esszimmer empfängt Sie mit Helligkeit, warmen Parkettböden und einem direkten Zugang in den idyllisch angelegten Garten. Hier ist jeder Tag ein Stück Urlaub – ein Platz, an dem Feste gefeiert werden, Kinder toben und Eltern zur Ruhe kommen dürfen. Die liebevolle Bepflanzung schenkt dem Grundstück eine fast märchenhafte Anmutung, während gleich zwei Terrassen, ausgestattet mit elektrischen Markisen, zum Verweilen einladen. Ob morgens beim ersten Kaffee oder abends beim Glas Wein – hier genießen Sie Sonne, Licht und Natur.

Die Küche ist mit hochwertigen Miele-Geräten ausgestattet und wird zum Treffpunkt für die ganze Familie. Kochen, reden, lachen – die Dinge, die den Alltag lebenswert machen, finden hier ihren Raum. Auch die Schlafzimmer sind großzügig geschnitten und schaffen Rückzugsorte voller Ruhe. Ein Badezimmer mit Fenster und geschmackvoller Ausstattung rundet das harmonische Bild ab.

Dass das Haus auch in seiner Substanz überzeugt, zeigt sich in vielen liebevollen Details: zweifach verglaste Holzfenster, eine 2012 erneuerte Dachisolierung, ein moderner Elektrokasten und eine brandneue Heizungsanlage aus dem Jahr 2025 sorgen dafür, dass Sie hier sorgenfrei in die Zukunft starten können.

Ein echtes Highlight ist die Einliegerwohnung mit rund 60 Quadratmetern. Sie bietet Raum für viele Möglichkeiten: sei es für erwachsene Kinder, die ihre Eigenständigkeit genießen, für die Großeltern, die Nähe zur Familie suchen, oder als vermietete Einheit, die aktuell noch einen Beitrag zu den Nebenkosten (Kaltmiete 1.030€ zzgl. Nebenkosten) leistet. Auch sie verfügt über eine eigene Terrasse mit Blick ins Grüne – ein Rückzugsort, der Geborgenheit ausstrahlt.

Zwei Außenstellplätze, gepflegte Parkett- und Fliesenböden und ein Grundriss, der sich zeitlos anfühlt, runden dieses besondere Angebot ab.

Besonders reizvoll ist die Lage: In einer der beliebtesten Mikrolagen Königsteins gelegen, verbindet dieses Haus alles, was Familien sich wünschen – Ruhe, Natur und zugleich kurze Wege zu Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten. Hier wachsen Kinder in einer Umgebung auf, die Geborgenheit schenkt, und Erwachsene finden die Balance zwischen Alltag und Erholung.

Dieses Haus ist ein Zuhause mit Herz – ein Ort, an dem Sie sofort spüren: Hier will ich bleiben. Mit seiner Großzügigkeit, der wunderschönen Gartenanlage, der energieeffizienten Ausstattung und der vielseitigen Einliegerwohnung ist es ein seltenes Angebot in Königstein. Ein Zuhause für heute – und für viele, viele Jahre.

Objektnummer: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Ausstattung und Details

- 2-fach verglaste Holzfenster
- Parkett- und Fliesenböden
- Dachisolierung ca. 2012
- Neuer Elektrokasten
- Schön angelegtes Grundstück mit traumhafter Bepflanzung
- Zwei Außenterrassen mit Markisen (elektrisch am Haupthaus & manuell bei der Einliegerwohnung)
- Einliegerwohnung ca. 60 m<sup>2</sup> (Kaltmiete 1.030€ zzgl. Nebenkosten)
- Zwei Außenstellplätze
- Einbauküche mit Miele-Geräten
- Badezimmer mit Fenster und guter Ausstattung
- Geräumige Schlafzimmer
- Zeitloser Grundriss
- Großzügiges Wohn-/Esszimmer mit direktem Zugang zum Garten
- Außenterrasse mit elektrischer Markise
- Gartenhäuschen
- Parkettböden
- Neue Heizungsanlage aus 2025 (mit 2 Jahren Garantie und Gewährleistung)
- TOP-Mikrolage in familienbeliebter Stadtteil von Königstein
- Baugenehmigung für eine Einzelgarage liegt vor

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 (Fahrtzeit 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

## Sonstige Angaben

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: 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)