

**Königstein - Falkenstein**

# **Design, Komfort & Skylineblick – diese Wohnung vereint alles, was begeistert**

**Objektnummer: 26003016**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 149 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 26003016 - 61462 Königstein - Falkenstein**

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

**Objektnummer: 26003016 - 61462 Königstein - Falkenstein**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26003016</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>599.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 149 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnungstyp</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>4</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2026</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>saniert</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1968</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 6 m<sup>2</sup></b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin</b>

Objektnummer: 26003016 - 61462 Königstein - Falkenstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	136.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.03.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 26003016 - 61462 Königstein - Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003016 - 61462 Königstein - Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003016 - 61462 Königstein - Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003016 - 61462 Königstein - Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003016 - 61462 Königstein - Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003016 - 61462 Königstein - Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003016 - 61462 Königstein - Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003016 - 61462 Königstein - 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](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26003016 - 61462 Königstein - 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](http://www.von-poll.com)



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

**Objektnummer: 26003016 - 61462 Königstein - Falkenstein**

## Ein erster Eindruck

Stellen Sie sich vor, Sie treten auf Ihre Dachterrasse und vor Ihnen eröffnet sich ein Anblick, der jeden Tag aufs Neue begeistert: die Frankfurter Skyline in ihrer ganzen beeindruckenden Größe. Ein Panorama, das sonst nur Postkarten vorbehalten ist, wird hier zu Ihrem persönlichen Alltag. Ob beim ersten Kaffee am Morgen oder bei einem Glas Wein am Abend – dieser **\*\*unverbaubare, spektakuläre Fernblick\*\*** ist schlichtweg außergewöhnlich und verleiht dieser Wohnung eine ganz besondere Magie.

In verkehrsgünstiger Mikrolage befindet sich diese großzügige, hochwertig ausgestattete Etagenwohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1968. Auf rund 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein Wohngefühl, das Komfort, Stil und Großzügigkeit perfekt vereint. Die Immobilie wurde über die Jahre hinweg umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem Zustand, der auch gehobenen Ansprüchen gerecht wird.

Die Wohnung bietet insgesamt vier Zimmer, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie zwei moderne Badezimmer. Besonders das Tageslichtbad überzeugt mit seiner hellen, freundlichen Atmosphäre und sorgt für einen angenehmen Start in den Tag. Großzügige Fensterflächen durchfluten die Räume mit Licht und schaffen ein offenes, einladendes Wohngefühl.

Der Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung: Hier trifft stilvolle Eleganz auf wohnliche Gemütlichkeit. Hochwertiger Parkettboden sorgt für ein warmes Ambiente, während der Kaminofen an kühleren Tagen eine behagliche, fast schon heimelige Atmosphäre schafft. Stilvolle Flügeltüren verbinden die Räume und unterstreichen den charmanten Charakter der Wohnung.

Die offene Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet – ideal für alle, die modernes Wohnen und geselliges Beisammensein schätzen.

Ein weiteres Highlight ist die großzügige Garage mit zusätzlicher Zwischenebene, die nicht nur Platz für ein Fahrzeug, sondern auch für Fahrräder, Motorrad oder weiteren Stauraum bietet – praktisch und selten zugleich.

Auch technisch ist die Immobilie auf einem sehr guten Stand: In den vergangenen Jahren wurden kontinuierlich umfangreiche Modernisierungen durchgeführt. Aktuell wird die Heizungsanlage vollständig erneuert und durch eine moderne Solaranlage ergänzt, deren Fertigstellung für das Frühjahr 2026 geplant ist. Diese Kombination aus Effizienz und

Nachhaltigkeit unterstreicht den zukunftsorientierten Charakter der Immobilie.

Doch was diese Wohnung wirklich einzigartig macht, lässt sich nicht allein in Zahlen und Fakten beschreiben: Es ist dieses Gefühl, über den Dächern zu stehen, den Blick schweifen zu lassen und die Skyline von Frankfurt in ihrer ganzen Faszination zu erleben. Ein Ausblick, der jeden Moment zu etwas Besonderem macht.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Wohnangebot – wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich zu zeigen.

**Objektnummer: 26003016 - 61462 Königstein - Falkenstein**

## **Ausstattung und Details**

- Gepflegtes Mehrfamilienhaus in verkehrsgünstiger Mikrolage
  - Einmaliger Fernblick auf die Frankfurter Skyline
  - Großzügige Dachterrasse mit unverbaubarem Skyline-Blick
  - Hochwertige Bauweise
  - Große Garage mit zusätzlichem Stauraum (Zwischenebene), geeignet für PKW, Fahrräder und Motorrad
  - Hochwertige, offene Einbauküche mit Elektrogeräten
  - Parkettboden in den Wohnbereichen
  - Modernes, lichtdurchflutetes Badezimmer mit Fenster
  - Gemütlicher Wohnbereich mit Kaminofen für angenehme Wärme
  - Schlafzimmer mit komfortabler Größe
  - Stilvolle Flügeltüren
  - Helle und freundliche Wohnatmosphäre durch großzügige Fensterflächen
- Modernisierungen:

2005 – Modernisierung von Gäste-WC und Dusche (Umbau zu einem vollwertigen Badezimmer)

2009 – Einbau hochwertiger, 3-fach verglaster Kunststofffenster (teilweise mit Rollläden)

2010 – Installation eines Kaminofens für behagliche Wärme im Wohnbereich

2011 – Einbau einer hochwertigen, offenen Einbauküche mit Elektrogeräten

2011 – Optimierung des Grundrisses für eine großzügige und zeitgemäße Raumaufteilung

2026 (läuft gerade) – Erneuerung der Heizungsanlage inkl. moderner Solaranlage (letzte Phase im Frühjahr 2026)

**Objektnummer: 26003016 - 61462 Königstein - 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: 26003016 - 61462 Königstein - Falkenstein**

## **Sonstige Angaben**

**§ 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: 26003016 - 61462 Königstein - 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](mailto:koenigstein@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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