

Königstein

Moderne Doppelhaushälfte mit Burg- und Feldberg-Blick in beliebter Wohnlage

Objektnummer: 26003026



KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 260 m²

Objektnummer: 26003026 - 61462 Königstein

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

Objektnummer: 26003026 - 61462 Königstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26003026
Wohnfläche	ca. 175 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2003
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	895.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 68 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26003026 - 61462 Königstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	95.79 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.06.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 26003026 - 61462 Königstein

Die Immobilie



Objektnummer: 26003026 - 61462 Königstein

Die Immobilie



Objektnummer: 26003026 - 61462 Königstein

Die Immobilie



Objektnummer: 26003026 - 61462 Königstein

Die Immobilie



Objektnummer: 26003026 - 61462 Königstein

Die Immobilie



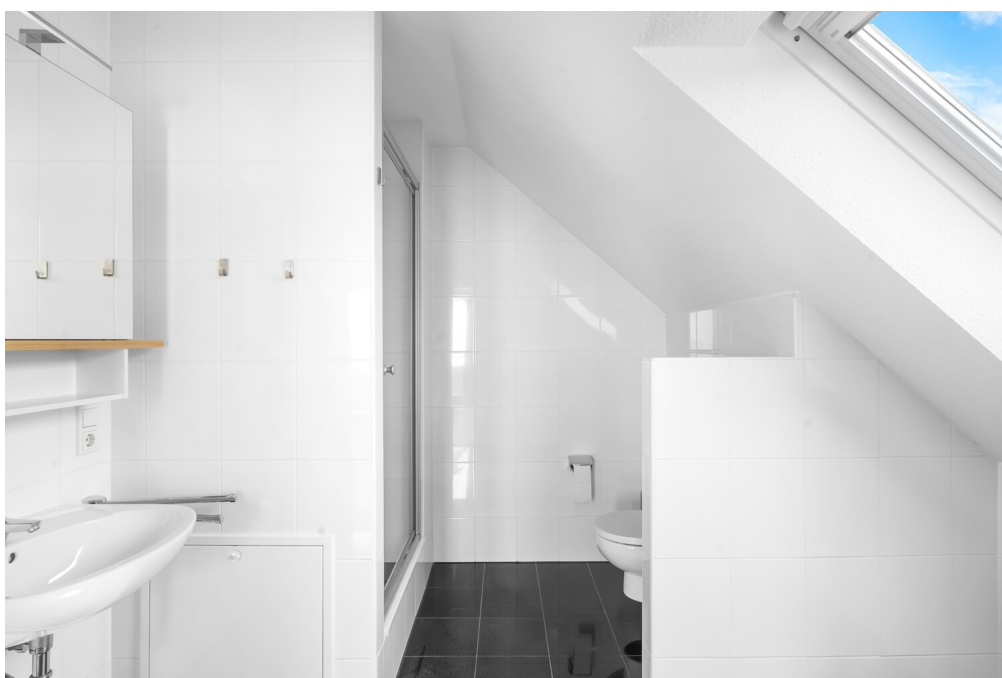
Objektnummer: 26003026 - 61462 Königstein

Die Immobilie



Objektnummer: 26003026 - 61462 Königstein

Die Immobilie



Objektnummer: 26003026 - 61462 Königstein

Die Immobilie



Objektnummer: 26003026 - 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

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

Objektnummer: 26003026 - 61462 Königstein

Die Immobilie



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

Objektnummer: 26003026 - 61462 Königstein

Ein erster Eindruck

Manche Immobilien überzeugen mit Zahlen. Dieses Zuhause überzeugt mit einem Gefühl: ankommen, durchatmen und sofort erkennen, wie angenehm sich das Leben hier gestalten lässt.

In einer beliebten Königsteiner Wohnlage präsentiert sich diese moderne Doppelhaushälfte als ideales Zuhause für Familien, Paare mit großzügigem Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten harmonisch miteinander verbinden möchten. Rund 175 m² Wohnfläche, verteilt auf vier Ebenen, bieten viel Raum für das gemeinsame Familienleben und gleichzeitig genügend Möglichkeiten für persönliche Rückzugsorte. Das Grundstück mit ca. 260 m² ist angenehm überschaubar, gepflegt und dennoch groß genug für entspannte Stunden im eigenen Garten.

Bereits das Erdgeschoss vermittelt eine besondere Offenheit. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Große, teilweise bodentiefe Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche, beinahe schwerelose Wohnatmosphäre. Küche, Essen und Wohnen gehen fließend ineinander über und ergeben einen kommunikativen Mittelpunkt, an dem gekocht, gelacht, erzählt und gemeinsam Zeit verbracht wird.

Mehrere Zugänge führen direkt auf die Terrasse und in den Garten. Dadurch entsteht eine wunderbare Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich: Im Sommer bleiben die Türen geöffnet, Kinder können zwischen Wohnzimmer und Garten wechseln und aus einem gemeinsamen Abendessen wird ganz selbstverständlich ein langer Abend im Freien. Die gewachsene Bepflanzung rahmt das Grundstück angenehm ein und schafft einen geschützten Bereich, der Privatsphäre bietet, ohne abgeschottet zu wirken. Ob Frühstück in der Morgensonne, ein Glas Wein am Abend oder einfach ein ruhiger Moment mit Blick ins Grüne – hier entsteht schnell ein persönlicher Lieblingsplatz.

Die offene Gestaltung des Erdgeschosses wird durch einen praktischen Eingangsbereich und ein separates Gäste-WC ergänzt. Helle Materialien, klare Linien und die sichtbare Treppenanlage unterstreichen den modernen und zugleich wohnlichen Charakter des Hauses. Die Fußbodenheizung sorgt dabei für eine gleichmäßige und angenehme Wärme.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Die großen Fenster und bodentiefen Elemente sorgen auch hier für viel Licht und ein freundliches Raumgefühl. Familien finden auf dieser Ebene eine durchdachte Raumaufteilung mit kurzen Wegen und ausreichend

Platz für die unterschiedlichen Bedürfnisse des Alltags. Das großzügige Badezimmer verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine separate Dusche und bietet damit Komfort für den schnellen Start in den Tag ebenso wie für entspannte Momente am Abend.

Ein besonderes Highlight erwartet die künftigen Bewohner im Dachgeschoss. Das helle und weitläufige Dachstudio bietet sich ideal als privater Elternbereich an. Die sichtbaren Deckenbalken verleihen dem Raum Charakter, während die zahlreichen Fenster eine luftige und außergewöhnlich angenehme Atmosphäre entstehen lassen. Ergänzt wird diese Ebene durch ein eigenes Duschbad – ein geschützter Rückzugsort, der innerhalb des Familienhauses ein hohes Maß an Privatsphäre ermöglicht.

Der schönste Platz des Hauses liegt jedoch nur wenige Schritte entfernt: die Dachterrasse. Von hier eröffnet sich ein beeindruckender Blick über Königstein und die Landschaft des Taunus – von der Königsteiner Burg bis in Richtung Feldberg. Es ist ein Ausblick, der je nach Tageszeit immer wieder anders wirkt und dem Zuhause eine besondere Qualität verleiht. Morgens mit einer Tasse Kaffee, an klaren Tagen mit weitem Blick über die Dächer oder abends, wenn die Landschaft langsam zur Ruhe kommt, wird diese Terrasse zu einem Ort, den man nicht mehr missen möchte.

Auch das Untergeschoss bietet mit rund 68 m² Nutzfläche wertvollen zusätzlichen Raum. Ob Hauswirtschaft, Vorräte, Hobby, Fitness, Werkstatt oder einfach großzügige Abstellmöglichkeiten – die Flächen schaffen Ordnung und entlasten die eigentlichen Wohnbereiche. Eine Garage sowie ein weiterer Freiplatz sorgen dafür, dass auch die Fahrzeuge komfortabel am Haus untergebracht werden können.

Das im Jahr 2003 massiv errichtete Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die Heizungsanlage wurde 2017 erneuert. Mit der Energieeffizienzklasse C, Fußbodenheizung, einer durchdachten Raumaufteilung und insgesamt vier Schlafzimmern verbindet die Immobilie zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer Größe, die auch langfristig zu unterschiedlichen Lebensphasen passt.

Dieses Haus möchte nicht beeindrucken, indem es laut ist. Es überzeugt durch Helligkeit, Großzügigkeit und das gute Gefühl, dass jeder Bereich sinnvoll genutzt werden kann. Es ist ein Zuhause für gemeinsame Jahre, für Kinder, Gäste und Freunde, für konzentriertes Arbeiten und entspannte Wochenenden und für Menschen, die sich jeden Tag aufs Neue über den besonderen Blick über Königstein freuen möchten.

Objektnummer: 26003026 - 61462 Königstein

Ausstattung und Details

- * Moderne Doppelhaushälfte in massiver Bauweise
- * Baujahr 2003
- * Großzügige Wohnfläche von ca. 175 m²
- * Zusätzliche Nutzfläche von ca. 68 m²
- * Grundstücksfläche von ca. 260 m²
- * Insgesamt fünf vielseitig nutzbare Zimmer
- * Vier mögliche Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- * Wohnraum über insgesamt vier Ebenen
- * Großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich
- * Zahlreiche bodentiefe Fensterflächen
- * Helle und freundliche Wohnatmosphäre
- * Direkter Zugang vom Wohnbereich zur Terrasse
- * Fließender Übergang zwischen Innen- und Außenbereich
- * Offene Küche mit unmittelbarer Anbindung an den Essbereich
- * Einbauküche mit praktischem Küchenblock
- * Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort
- * Unterschiedliche Bodenbeläge aus Parkett, Fliesen und Laminat
- * Doppelverglaste Fenster
- * Gepflegter Gesamtzustand
- * Zeitlose und überwiegend helle Innenraumgestaltung
- * Separates Gäste-WC im Erdgeschoss
- * Großzügiges Familienbad im Obergeschoss
- * Badewanne für entspannte Momente
- * Separate Dusche im Familienbad
- * Doppelwaschbecken im Badezimmer
- * Zusätzliches Duschbad im Dachgeschoss
- * Lichtdurchflutete Schlaf- und Aufenthaltsräume
- * Mehrere bodentiefe Fenstertüren in den oberen Etagen
- * Teilweise direkter Zugang zu Balkon- und Außenflächen
- * Großzügiges Dachstudio mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- * Idealer, separater Elternbereich im Dachgeschoss
- * Sichtbare Deckenbalken im Dachstudio
- * Charaktervolle Raumwirkung durch die offene Dachgestaltung
- * Eigene Dachterrasse als besonderer Rückzugsort
- * Beeindruckender Panoramablick über Königstein
- * Aussicht auf die Königsteiner Burg
- * Weitblick bis in Richtung Feldberg

- * Geschützter Garten mit gewachsener Begrünung
- * Terrasse mit Platz für einen großzügigen Sitzbereich
- * Garten unmittelbar vom Wohnbereich aus erreichbar
- * Vollständig unterkellertes Gebäude
- * Großzügige Abstell- und Vorratsflächen im Untergeschoss
- * Platz für Hauswirtschaft, Hobby oder Fitness im Untergeschoss
- * Offene, lichtdurchlässige Treppengestaltung
- * Praktische und familiengerechte Raumaufteilung
- * Klare Trennung zwischen Wohnen, Schlafen und Rückzug
- * Garage unmittelbar am Haus
- * Zusätzlicher Frestellplatz
- * Eigene Gartennutzung
- * Balkon- und Terrassenflächen von zusammen ca. 22 m²
- * Satteldach mit klassisch-moderner Architektur
- * Gaszentralheizung
- * Im Jahr 2017 erneuerte Heizungsanlage
- * Energieeffizienzklasse C
- * Endenergiebedarf von 95,79 kWh/(m²·a)
- * Gehobene Ausstattungsqualität
- * Großzügige Fensteranordnung mit viel Tageslichteinfall
- * Ruhige und beliebte Wohnlage in Königstein
- * Naturnahes Wohnumfeld am Neuenhainer Wald
- * Familienfreundliches Zuhause mit langfristig flexibler Nutzungsmöglichkeit

Objektnummer: 26003026 - 61462 Königstein

Alles zum Standort

Vor dem Kreisel und dennoch zentral! 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: 26003026 - 61462 Königstein

Sonstige Angaben

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: 26003026 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com