

Königstein im Taunus - Falkenstein

# Großzügig bebaubares Traumgrundstück mit Burgblick und Altbestand

Objektnummer: 26003019



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

**KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 805 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 26003019 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

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

Objektnummer: 26003019 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	26003019	Kaufpreis	995.000 EUR
Wohnfläche	ca. 123 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1959	Modernisierung / Sanierung	2022
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26003019 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	344.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.08.2029	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1959

Objektnummer: 26003019 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003019 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003019 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003019 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003019 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003019 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003019 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003019 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003019 - 61462 Königstein im Taunus - 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)

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: 26003019 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

## Die Immobilie



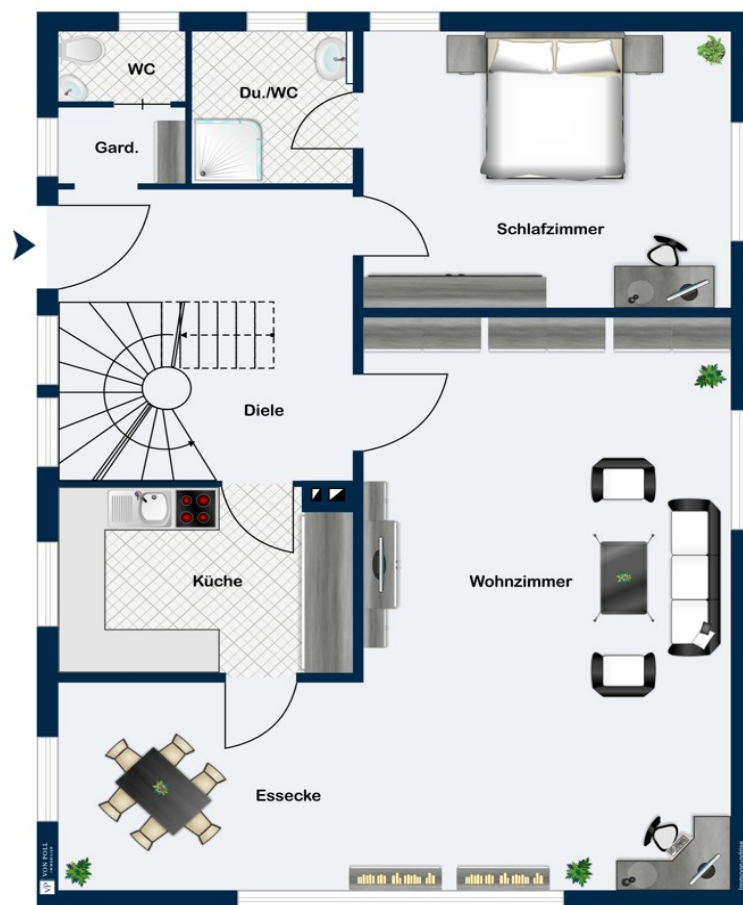
ImmoScout24 Gold Siegel

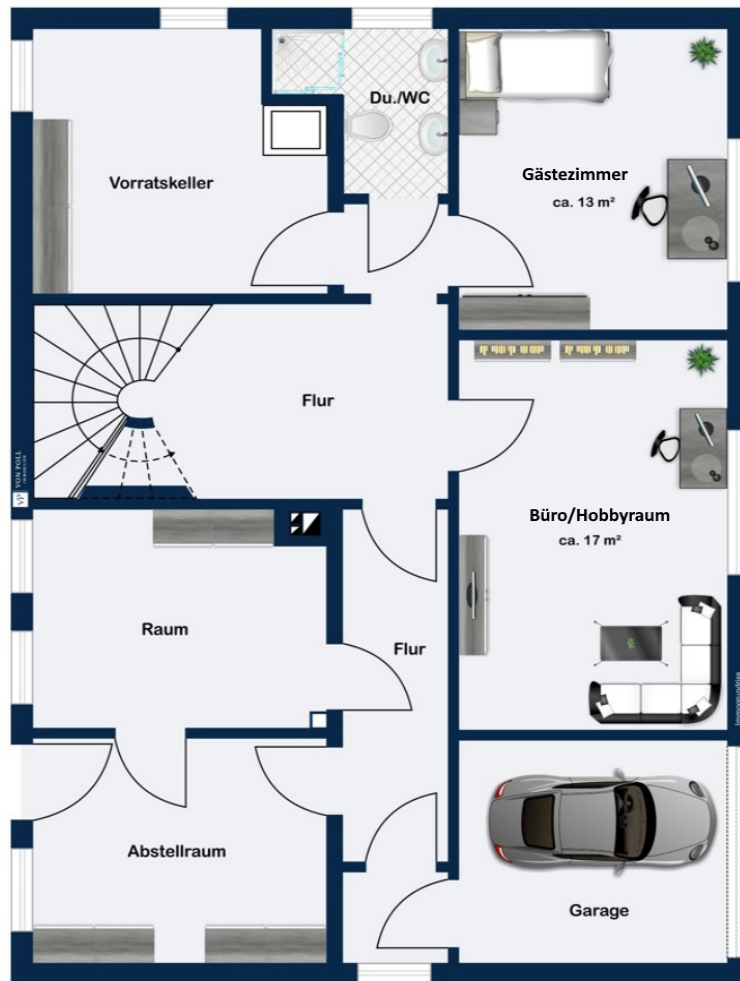


Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

Objektnummer: 26003019 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26003019 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein**

## Ein erster Eindruck

Nur wenige Meter vom Waldrand entfernt liegt dieses großzügig bebaubare Grundstück in absolut bevorzugter Lage von Königstein-Falkenstein. Mit einer Größe von 805m<sup>2</sup>, der begehrten Westausrichtung mit Abendsonne und Blick auf die Falkensteiner Burg lässt es keine Wünsche offen.

Das Grundstück ist mit einem charmanten Einfamilienhaus Baujahr 1959 bebaut, das sich in einem gepflegten, einzugsbereiten Zustand befindet. Im Erdgeschoss sowie im Souterrain erwartet Sie eine lichtdurchflutete Raumaufteilung mit Eichenparkett in allen Räumen im Erdgeschoss und hellem Vinylboden mit Holzcharakter im Souterrain. Mit seinen vier Zimmern und 2 Badezimmern eignet es sich gut für Paare oder eine kleine Familie, die gerne naturnah und ruhig wohnen möchten.

Aufgrund der sehr guten Bebaubarkeit des Grundstücks nach § 34 (Nachbarschaftsbebauung) eignet es sich auch hervorragend für eine zeitgemäße Neubebauung mit einem großzügigen, freistehenden Einfamilienhaus.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Objektnummer: 26003019 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein**

## Ausstattung und Details

- Großes Grundstück
- Waldrandlage
- Westausrichtung
- Blick auf die Falkensteiner Burg
- Großzügig bebaubar nach § 34 (Nachbarschaftsbebauung)
- Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- Eichenparkett in allen Räumen im Erdgeschoss
- Heller Vinylboden mit Holzcharakter im Souterrain
- Moderne, weiße Einbauküche mit Theke und Spülmaschine
- Moderne Gastherme
- Weinkeller
- Großzügige, teilüberdachte Terrasse
- Großer, eingewachsener und umlaufender Garten
- Garage und Stellplatz

**Objektnummer: 26003019 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Straße im Ortsteils Königstein / Falkenstein. Die Mikrolage zeichnet sich durch idyllische Ruhe aus. Die unmittelbare Nachbarschaft ist geprägt durch Einfamilienhäuser und wird überwiegend durch Familien mit Kindern bewohnt. Königstein mit dem Ortsteil Falkenstein zählt zu einer der exklusivsten Wohngegenden des Rhein-Main-Gebiets. Die Falkensteiner Burg ist eines der Wahrzeichen. Von hier schweift der Blick über die sanften Hügel des Taunus bis weit in die Rhein-Main-Ebene mit der stetig wachsenden Skyline von Frankfurt.

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: 26003019 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein**

## 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 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: 26003019 - 61462 Königstein im Taunus - 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)