

Königstein im Taunus - Königstein

Spacious detached house with granny flat in a prime location and good energy rating!

Property ID: 25003032



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 990.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 220,45 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 442 m²

Property ID: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

At a glance

Property ID	25003032	Purchase Price	990.000 EUR
Living Space	ca. 220,45 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	7		
Bedrooms	5		
Bathrooms	3	Modernisation / Refurbishment	2025
Year of construction	1984	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	2 x Outdoor parking space	Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 30 m ²
		Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

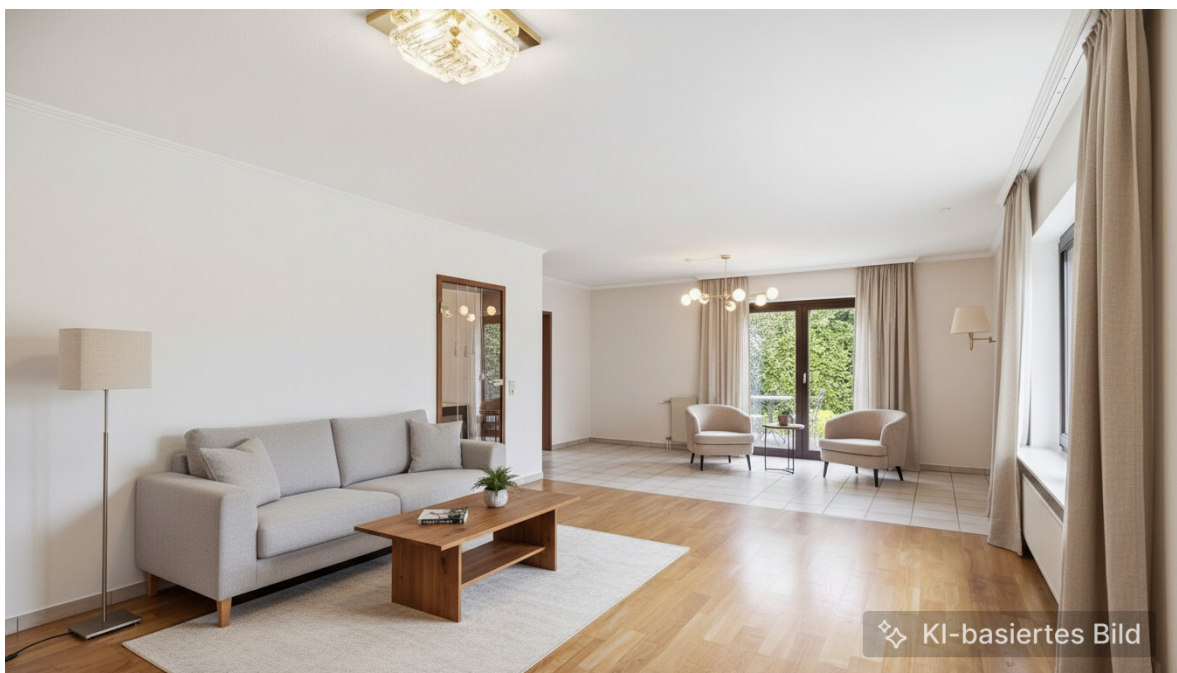
Property ID: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	56.08 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	07.10.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1984

Property ID: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

The property



Property ID: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

The property



Property ID: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

The property



Property ID: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

The property



Property ID: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

The property



Property ID: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

The property



Property ID: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

The property



Property ID: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

The property



Property ID: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

The property



Property ID: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

The property



Property ID: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

The property



Property ID: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

The property



Property ID: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

The property



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

Property ID: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

The property

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



VON POLL
IMMOBILIEN

ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

www.von-poll.com

Property ID: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

A first impression

A home filled with comfort – a family house with a separate apartment in Königstein. Welcome to a house that's more than just four walls – it's a place where memories are made, children play in the garden, summer evenings are spent on the terrace, and the family finds a true home. This solidly built detached house, dating from 1984, offers approximately 220 square meters of living space, combining spaciousness, high-quality construction, and an atmosphere that immediately conveys a sense of security. The open layout is immediately apparent upon entering. The expansive living and dining room welcomes you with light, warm parquet floors, and direct access to the idyllic garden. Here, every day feels like a vacation – a place to celebrate, where children can play, and where parents can unwind. The lovingly landscaped garden lends the property an almost fairytale-like charm, while two terraces, equipped with electric awnings, invite you to linger. Whether enjoying your first cup of coffee in the morning or a glass of wine in the evening – here you can savor the sun, light, and nature. The kitchen is equipped with high-quality Miele appliances and becomes a gathering place for the whole family. Cooking, talking, laughing – the things that make everyday life worth living find their place here. The bedrooms are also generously sized and offer tranquil retreats. A bathroom with a window and tasteful fixtures completes the harmonious picture. The house's structural integrity is evident in many thoughtful details: double-glazed wooden windows, roof insulation renewed in 2012, a modern electrical panel, and a brand-new heating system from 2025 ensure a worry-free start to your future here. A real highlight is the self-contained apartment with approximately 60 square meters. It offers space for many possibilities: whether for adult children who enjoy their independence, for grandparents seeking proximity to family, or as a rental unit that currently contributes to the utility costs (base rent €1,030 plus utilities). It too boasts its own terrace overlooking the greenery – a retreat that exudes a sense of security. Two outdoor parking spaces, well-

maintained parquet and tile floors, and a timeless floor plan complete this exceptional offering. The location is particularly appealing: Situated in one of Königstein's most sought-after micro-locations, this house combines everything families could wish for – peace and quiet, nature, and at the same time, short distances to schools, kindergartens, shops, and leisure activities. Here, children grow up in a nurturing environment, and adults find the perfect balance between everyday life and relaxation. This house is a home with heart – a place where you immediately feel: This is where I want to stay. With its spaciousness, beautiful garden, energy-efficient features, and versatile separate apartment, it is a rare find in Königstein. A home for today – and for many, many years to come.

Property ID: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

Details of amenities

- 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 m² (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 Stadtlage von Königstein
- Baugenehmigung für eine Einzelgarage liegt vor

Property ID: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

All about the location

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.

Property ID: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 56.08 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Property ID: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Severin Lukas Klier

Georg-Pingler-Straße 1, 61462 Königstein

Tel.: +49 6174 - 25 57 0

E-Mail: koenigstein@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com