

Königstein im Taunus - Falkenstein

# Two-family house in a good residential area with skyline view

Property ID: 24003026

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 890.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 210,22 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 607 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein**

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

Property ID: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

## At a glance

Property ID	24003026	Purchase Price	890.000 EUR
Living Space	ca. 210,22 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	9	Usable Space	ca. 65 m <sup>2</sup>
Bedrooms	6	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	3		
Year of construction	1953		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	182.49 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	12.03.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1953

Property ID: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

## The property



Property ID: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

## The property



Property ID: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

## The property



Property ID: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

## The property



Property ID: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

## The property



Property ID: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

## The property



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)

Property ID: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein

## The property

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



VON POLL  
IMMOBILIEN

ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

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

**Property ID: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein**

## **A first impression**

Do you dream of a panoramic view encompassing both Frankfurt's impressive skyline and the historic Falkenstein Castle ruins? This detached two-family house in a sought-after location in Königstein/Falkenstein could be exactly what you've been looking for. Built in 1953 on a plot of approximately 607 m<sup>2</sup>, the property is waiting to be restored to its former glory. A comprehensive renovation would not only bring it up to modern standards but also create space to realize your personal living dreams. Thanks to its well-designed floor plan and flexible usage options, this house offers an excellent foundation for creative design ideas. With a living area of approximately 210 m<sup>2</sup> spread over four levels, the property boasts a functional layout that is ideal for families or multi-generational living. A total of nine well-proportioned rooms are available, including six bedrooms and three bathrooms. Here, all residents will find ample space while also having the option to retreat to their own separate living areas. The central location in the Königstein/Falkenstein district offers a perfect blend of convenient access and living close to nature. Another highlight is the spacious garden surrounding the house. Whether for children to play in, a retreat for relaxing hours, or for convivial barbecues with friends – there's plenty of room here to enjoy your leisure time exactly as you wish. A modern central heating system, installed in 2020 and in virtually new condition, ensures comfortable warmth. The existing fixtures and fittings are functional and solid, yet provide an ideal foundation for modernization and upgrades to unlock the full potential of this property. This two-family house combines spacious living, a prime location, and unparalleled panoramic views. Create your new home here! We look forward to hearing from you in writing.

**Property ID: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein**

## **Details of amenities**

- **Beliebte Wohnlage in Königstein Falkenstein**
- **Fernblick bis nach Frankfurt**
- **Blick auf die Falkensteiner Burgruine**
- **Neuwertige Zentralheizung 2020**
- **Elektrik wurde 2018 überwiegend erneuert**
- **Dachboden ist ausgebaut**
- **Zwei Garagen sowie zwei weitere Außenstellplätze**
- **Eine Terrasse**
- **Zwei Küchen und eine weitere Küchenzeile**
- **Großer Gartenanteil**
- **Fenster sind Doppelverglast (teilweise erneuert)**
- **Kaminofen im Dachgeschoss**

**Property ID: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein**

## **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: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 182.49 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24003026 - 61462 Königstein im Taunus - Falkenstein**

## 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](mailto:koenigstein@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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