

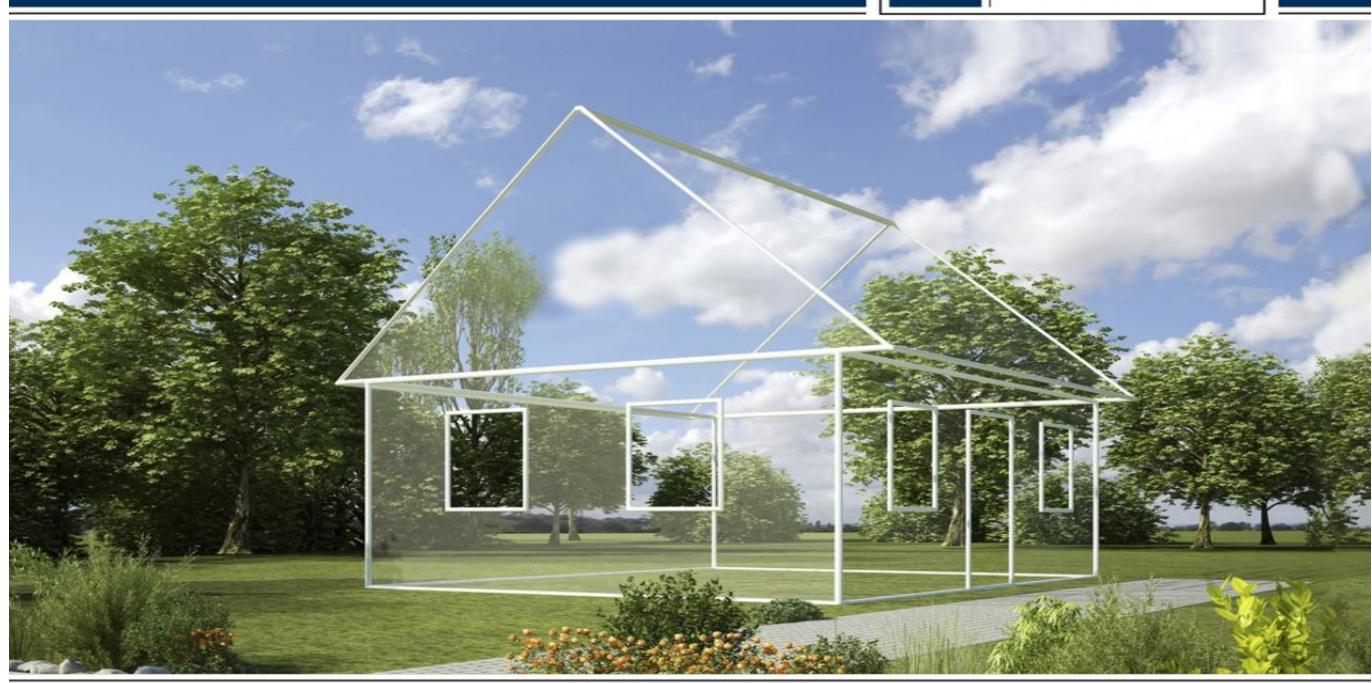
Königstein

## Traumhaftes Hanggrundstück mit Burgblick – Ihr Neubauprojekt in Citylage

*Property ID: 26003001*



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

PURCHASE PRICE: 550.000 EUR • LAND AREA: 509 m<sup>2</sup>

Property ID: 26003001 - 61462 Königstein

-  At a glance
-  The property
-  A first impression
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 26003001 - 61462 Königstein**

## At a glance

Property ID	26003001	Purchase Price	550.000 EUR
Commission		Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises	
Equipment		Garden / shared use	

Property ID: 26003001 - 61462 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](http://www.von-poll.com)

Property ID: 26003001 - 61462 Königstein

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

Property ID: 26003001 - 61462 Königstein

## A first impression

Dieses attraktive Hanggrundstück liegt in zentraler und dennoch angenehm ruhiger Wohnlage von Königstein im Taunus – einer der begehrtesten Adressen im Vordertaunus. Mit einer Grundstücksgröße von rund 509 m<sup>2</sup> bietet es ideale Voraussetzungen für die Verwirklichung eines modernen Neubauprojekts mit besonderem architektonischem Anspruch.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans K 74 „Zwischen Wiesbadener Straße und Hainerbergweg“. Vorgesehen ist eine offene Bauweise (Einzelhaus) innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und zwei Vollgeschossen (II). Daraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 178 m<sup>2</sup>, die sich hervorragend für ein großzügiges Einfamilienhaus eignet.

Aufgrund der attraktiven Hanglage bietet das Grundstück jedoch deutlich mehr Potenzial, als es die reine GRZ auf den ersten Blick vermuten lässt. Durch die natürliche Topografie lässt sich ein zusätzliches Gartengeschoss optimal in den Hang integrieren, wodurch sich eine Wohnfläche von rund 250 – 300 m<sup>2</sup> realisieren lässt – verteilt auf Garten-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Diese Staffelung ermöglicht lichtdurchflutete Räume auf allen Ebenen, eine direkte Verbindung zum Garten und beeindruckende Ausblicke auf die umliegende Natur.

Besonders reizvoll ist der Panoramablick auf die historische Königsteiner Burg, der von den oberen Wohnebenen und insbesondere vom künftigen Wohn- und Essbereich aus genossen werden kann. Hier entstehen ideale Bedingungen für ein anspruchsvolles Wohnhaus mit klarer Architektur, großzügigen Fensterflächen und Terrassen mit unverwechselbarem Fernblick.

Das Grundstück ist verkehrstechnisch sehr günstig gelegen: Die Königsteiner Innenstadt mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und Gastronomie ist nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso der Bahnhof mit direkter Anbindung nach Frankfurt. Über die nahegelegene B 8 sind die Städte Frankfurt, Bad Homburg und der Flughafen in kurzer Zeit erreichbar.

Der bestehende Altbestand ist sanierungsbedürftig und eignet sich ideal für einen Abriss mit anschließender Neubebauung. Dadurch bietet sich die einmalige Gelegenheit, in dieser gefragten Lage ein individuelles Architektenhaus zu errichten – mit allen Vorteilen



VON POLL  
REAL ESTATE

der modernen Bauweise und dem unvergleichlichen Charme einer Lage mit Burgblick.

Ein seltenes Angebot für Familien, Bauherren oder Investoren, die den Traum vom eigenen Haus in Königstein verwirklichen möchten – in einer Umgebung, die Lebensqualität, Natur, Wertbeständigkeit und Urbanität perfekt vereint.

**Property ID: 26003001 - 61462 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 (Fahrtzeit 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: 26003001 - 61462 Königstein

## Other information

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 26003001 - 61462 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](mailto:koenigstein@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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