

Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

Plenty of living space – a modern house with highlights for the whole family

Property ID: 25003024

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 1.375.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 282,55 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 486 m²

Property ID: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

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

Property ID: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

At a glance

Property ID	25003024	Purchase Price	1.375.000 EUR
Living Space	ca. 282,55 m ²	Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2020
Rooms	6	Condition of property	Modernised
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 50 m ²
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	1977		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas		
Energy certificate valid until	03.08.2035	Final energy consumption	82.72 kWh/m ² a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1977

Property ID: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

The property



Property ID: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

The property



Property ID: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

The property



Property ID: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

The property



Property ID: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

The property



Property ID: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

The property



Property ID: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

The property



Property ID: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

The property



Property ID: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

The property



Property ID: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

The property



Property ID: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

The property



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

Property ID: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

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: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

A first impression

Spacious living – Detached house with a separate apartment in a prime location in Königstein-Falkenstein. This detached house combines a high level of living comfort with well-designed architecture, modern finishes, and the tranquility of a natural setting. Located in one of Königstein's most sought-after districts – the idyllic Falkenstein – the property offers almost complete privacy on a beautifully landscaped plot of approximately 486 m². Room for the whole family – on three floors with many possibilities. The house was built around 1977 using solid construction methods and extended in 2019 with a high-quality upper floor. With an impressive living area of approximately 282 m² spread over three floors, the property offers spacious retreats for all stages of life – from everyday family life to multi-generational living. The air-conditioned ground floor features an open-plan living and dining area flooded with natural light through floor-to-ceiling windows. The modern fitted kitchen with its central island invites you to enjoy convivial evenings, while the wood-burning stove creates a cozy atmosphere. The adjoining terraces offer sunny outdoor spaces with excellent recreational value. The private master suite on the upper floor is clearly separated from the children's area and features a dressing room, bedroom, and a stylish master bathroom equipped with a double vanity, shower, bathtub, bidet, and atmospheric lighting. The nearly new upper floor, with underfloor heating and air conditioning in the bedrooms, offers exceptional living comfort. Another plus: the usable attic with spectacular panoramic views. A house with many facets – also conceivable as a multi-generational solution. The garden level not only offers ample storage space but, with a separate living room with garden access, a bedroom, a bathroom, and a room with kitchen connections, can also be ideally used as a self-contained apartment – perfect for guests, au pairs, or for rental purposes. In 2008, the entire house was excavated and fitted with a waterproof drainage system. A large single garage with a wallbox, an additional outdoor parking space, and modern home

technology including a photovoltaic system complete the offering. In conclusion: A versatile house in a sought-after location that appeals to both families and discerning couples – with plenty of space, a well-thought-out layout, high-quality features, and the possibility of flexible use. Forests, nature, and recreational opportunities are right on your doorstep – yet you are also ideally connected to the Rhine-Main region.

Property ID: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

Details of amenities

- Solide Mikrolage in Königstein / Falkenstein
- Attraktiv angelegtes Grundstück – fast uneinsehbar

- Fußläufige Erreichbarkeit zum Wald und diversen Freizeitaktivitäten
- Massive Bauweise EG / UG
- Großzügige Raumaufteilung, viel Platz
- Außenstellplatz am Haus
- Garage mit Zugang zum Garten
- Holzfenster und Kunststofffenster mit Rollläden
- Gemütliche Außenbereiche / Terrassen
- Offene Einbauküche mit Kochinsel
- Großzügiger Wohn- und Essbereich, geöffnet und lichtdurchflutet
- Hochwertige Böden
- Kaminofen im Wohnbereich
- Obergeschoss mit einem Kinderzimmer und Kinderbad
- Elternbereich separiert mit Ankleide, Schlafzimmer und Masterbad (mit Dusche, großer Badewanne, Doppelwaschtisch, WC, Bidet und abgehängten Decken mit integriertem Ambientelicht)
- Obergeschoss ist neuwertig und im tadellosen Zustand
- Fußbodenheizung im Obergeschoss
- PV-Anlage auf dem Dach
- Klimaanlage in den Schlafzimmern im OG, sowie im EG
- 2008 wurde das Haus komplett ausgegraben und mit einer Drainage versehen
- Untergeschoss könnte man separieren und als Einliegerwohnung nutzen (Beispielsweise Fremdvermietung, Au-Pair oder Gästebereich)
- Untergeschoss verfügt über großes Wohnzimmer mit Zugang in den Garten, Schlafzimmer, einem Badezimmer und einem Raum mit Anschlüssen für die Küche

- Viele Bodentiefe Fenster sorgen im Haus für tolle Lichtverhältnisse
- Dachboden ist gut nutzbar und könnte bei Bedarf noch ausgebaut werden
- Vom Dachboden hat man einen fabelhaften Fernblick
- Geschossdecke und Außenfassade DG sind gedämmt

Property ID: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - 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: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - Falkenstein

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 82.72 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25003024 - 61462 Königstein im Taunus / Falkenstein - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com