

Königstein

## Stylish living between city and nature – your retreat with pool and sauna

*Property ID: 25003021*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



PURCHASE PRICE: 985.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 251,22 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 596 m<sup>2</sup>

Property ID: 25003021 - 61462 Königstein

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

Property ID: 25003021 - 61462 Königstein

## At a glance

Property ID	25003021	Purchase Price	985.000 EUR
Living Space	ca. 251,22 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 24 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1977		
Type of parking	2 x Outdoor parking space		

Property ID: 25003021 - 61462 Königstein

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	122.39 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.07.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1977

Property ID: 25003021 - 61462 Königstein

## The property



Property ID: 25003021 - 61462 Königstein

## The property



Property ID: 25003021 - 61462 Königstein

## The property



Property ID: 25003021 - 61462 Königstein

## The property



Property ID: 25003021 - 61462 Königstein

## The property



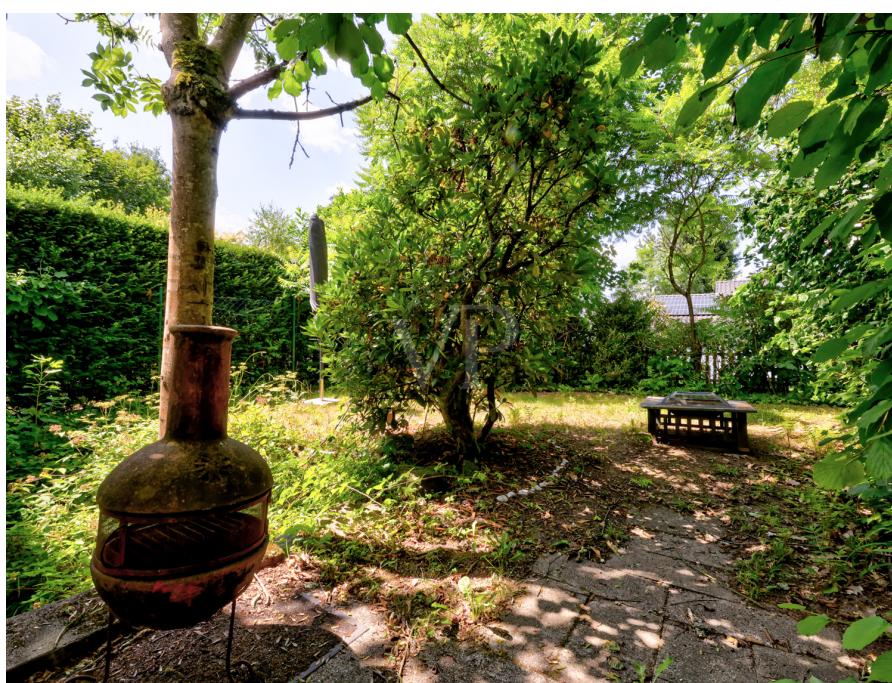
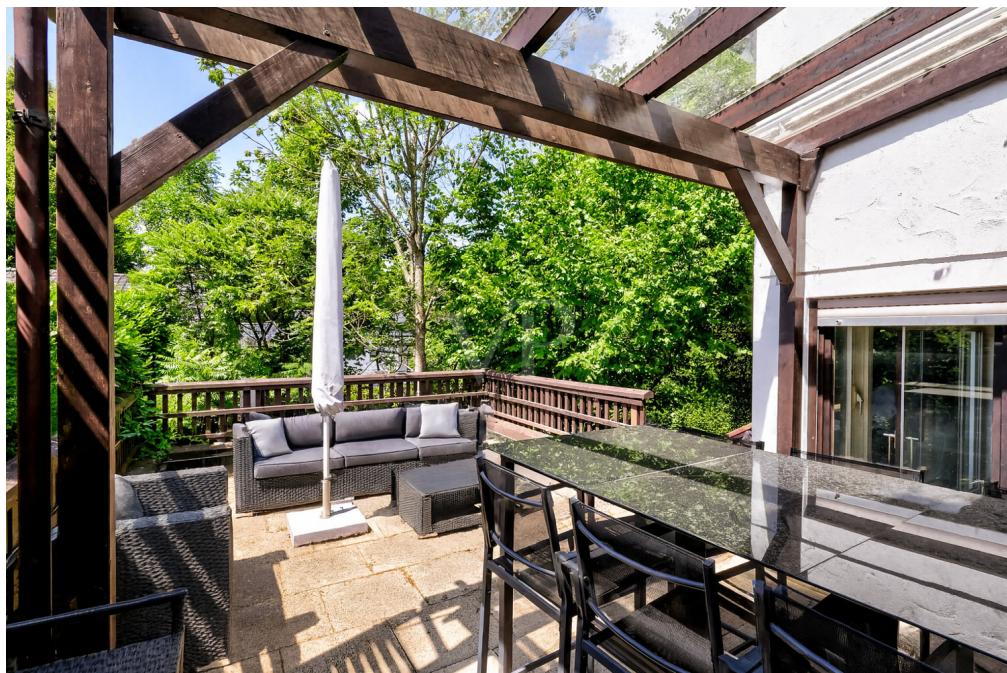
Property ID: 25003021 - 61462 Königstein

## The property



Property ID: 25003021 - 61462 Königstein

## The property



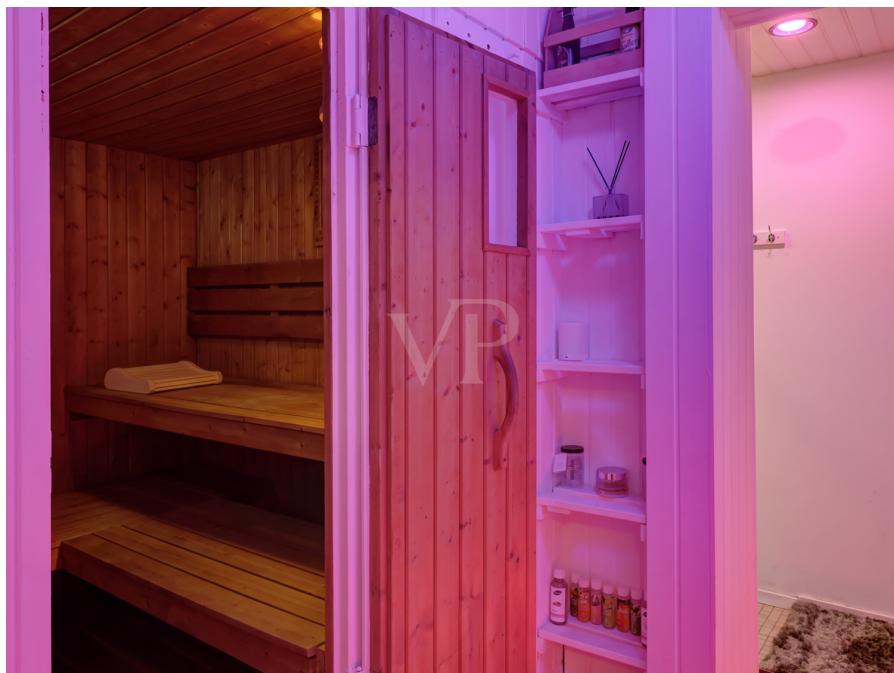
Property ID: 25003021 - 61462 Königstein

## The property



Property ID: 25003021 - 61462 Königstein

## The property



Property ID: 25003021 - 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)

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)



VON POLL  
REAL ESTATE

Property ID: 25003021 - 61462 Königstein

## The property



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

Property ID: 25003021 - 61462 Königstein

## A first impression

An exclusive oasis of tranquility with a wellness area, split-level architecture, and an impressive sense of space. In an absolutely quiet, secluded location at the end of a private cul-de-sac, a truly special residential gem awaits you: This exceptional property combines spaciousness, privacy, and stylish living at the highest level – ideal for those with discerning tastes for comfort, space, and retreat. With a total living area of approximately 250 m<sup>2</sup> – of which around 201 m<sup>2</sup> is pure living space (excluding the pool and terraces) – an architectural concept unfolds, impressing with open levels, light-filled rooms, and a charming split-level design. Here, spaciousness, style, and functionality converge. The expansive living area with its impressive corner fireplace invites you to relax in the evenings and offers a unique sense of space. The adjoining dining room, with its floor-to-ceiling windows and direct access to the partially covered terraces and an idyllic loggia, offers a harmonious blend of indoor and outdoor living – ideal for convivial evenings and relaxing hours outdoors. A true highlight is the private wellness area in the basement: The currently decommissioned, but easily reactivated, swimming pool (2.5 x 10 m) and a private sauna offer a luxurious spa experience within your own four walls – year-round and completely undisturbed. The three bedrooms, one with a walk-in closet, provide ample retreats for the whole family. The living space is complemented by a modern guest WC, an additional guest shower room, and high-quality real wood parquet flooring on the upper floor, creating a warm and inviting atmosphere. On the garden level, there is a separate living area with its own terrace, ideally suited as a self-contained apartment, office, studio, or guest apartment. Three spacious basement rooms offer additional storage space and room for hobbies or a workshop. Several parking spaces are available outside, and an alarm system provides added security. Thanks to the comfortable underfloor heating beneath elegant terracotta floors, the generous layout, and the diverse usage possibilities, this property is perfect for families or couples who want to combine stylish living with a wellness and retreat atmosphere. Note regarding occupancy: The property is currently rented for €3,000 per month (excluding utilities). Owner occupancy is possible with the legally required notice period of six months. The relationship with the current tenant is very good – a viewing can easily be arranged at short notice.

Property ID: 25003021 - 61462 Königstein

## Details of amenities

- Ruhige, exklusive Lage in Anliegerstraße, fußläufig zur Innenstadt
- Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2002 durchgeführt
- Großzügige Wohnfläche: ca. 250 m<sup>2</sup>  
(davon reine Wohnfläche ca. 200 m<sup>2</sup> ohne Schwimmbad mit Terrassen)
- Schwimmbad (3 m x 8 m) – derzeit stillgelegt, jederzeit reaktivierbar
- Sauna im Untergeschoss
- Kfz-Stellplatz vorhanden
- Repräsentativer Wohnbereich mit Eckkamin
- Wohnzimmer im Split-Level für besonderes Raumgefühl
- Stilvolles Esszimmer mit großen Fensterfronten
- Terracotta-Fußböden mit Fußbodenheizung
- Großzügige Einbauküche (im guten Zustand)
- Modernes Gäste-WC
- Große, teilweise überdachte Terrassen
- Balkon / Loggia
- Drei Schlafzimmer, eines mit begehbaren Kleiderschränken
- Hochwertiges Holzparkett im OG
- Großzügliches Badezimmer aus 2002
- Zusätzliches eigenes Gäste-Bad
- Wohnraum im Gartengeschoss, auch als Einliegerbereich nutzbar
- Mit eigener Terrasse
- Drei Kellerräume für Stauraum oder Hobby

Property ID: 25003021 - 61462 Königstein

## All about the location

Die Besonderheit dieser malerischen Umgebung wird durch die herrliche landschaftliche Gestaltung und die enge Verbundenheit mit der Natur hervorgehoben. Königstein gilt aufgrund seiner einzigartigen Lage als einer der begehrtesten Wohnstandorte im Rhein-Main-Gebiet. Nur etwa 20 Kilometer nordwestlich von Frankfurt gelegen, erfordert die Fahrtzeit in die Bankenmetropole lediglich ca. 30 Minuten. Die Königsteiner Burg zählt zu den imposantesten Burgruinen Deutschlands, während die historische Altstadt mit ihren charmanten Geschäften und gemütlichen Gaststätten zum Einkaufen und Verweilen einlädt. Königstein selbst ist ein heilklimatischer Luftkurort und bietet zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Neben dem Kur- und Heilbad stehen diverse Therapie- und Sporteinrichtungen zur Verfügung. Die Stadt ist nicht nur für ihre schulische Vielfalt bekannt, darunter eine Grundschule sowie drei Gymnasien und zwei Privatschulen, sondern auch für ihre renommierten Villenviertel, in denen prominente Persönlichkeiten beheimatet sind. Diese exklusive Taunusgemeinde hat in den letzten Jahrzehnten viele wohlhabende Städter aus dem geschäftigen Frankfurt angezogen, die hier die perfekte Mischung aus naturnahem Lebensstil und urbaner Anbindung gefunden haben.

Die verschiedenen Stadtteile von Königstein, darunter Falkenstein unterhalb des Altkönigs mit der beeindruckenden Falkensteiner Burgruine, das im Woogtal gelegene Schneidhain und Mammolshain mit seinem traumhaften Blick über Frankfurt, tragen zu der facettenreichen Attraktivität dieser Region bei.

Property ID: 25003021 - 61462 Königstein

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 122.39 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

#### 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: 25003021 - 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)