

**Königstein im Taunus - Königstein**

Espaciosa casa unifamiliar con apartamento anexo en una ubicación privilegiada y buena calificación energética.

*Número de propiedad: 25003032*



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

**PRECIO DE COMPRA: 990.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 220,45 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 442 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## De un vistazo

Número de propiedad	25003032	Precio de compra	990.000 EUR
Superficie habitable	ca. 220,45 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Modernización / Rehabilitación	2025
Dormitorios	5	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	3	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1984	Espacio utilizable	ca. 30 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

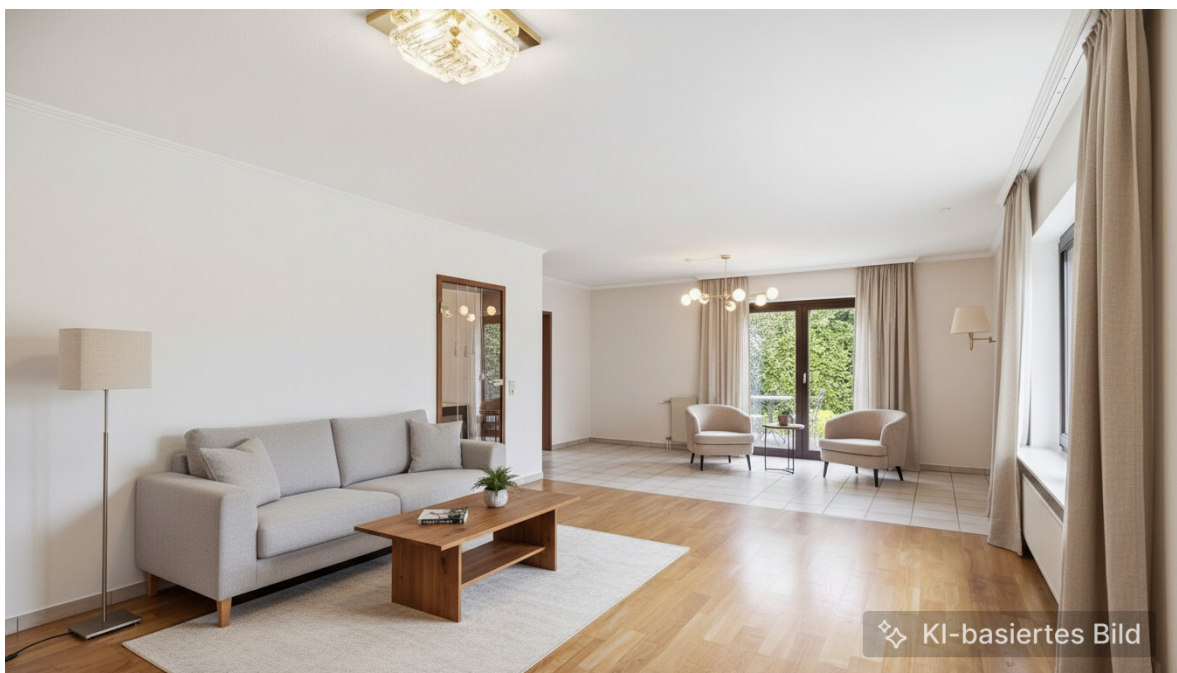
Número de propiedad: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	56.08 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	07.10.2035	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1984

Número de propiedad: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## La propiedad

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](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)

**Número de propiedad: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

## Una primera impresión

Un hogar lleno de confort: una casa familiar con apartamento independiente en Königstein. Bienvenido a una casa que es mucho más que cuatro paredes: un lugar donde se forjan recuerdos, los niños juegan en el jardín, las tardes de verano se disfrutan en la terraza y la familia encuentra su verdadero hogar. Esta casa unifamiliar de sólida construcción, que data de 1984, ofrece aproximadamente 220 metros cuadrados de espacio habitable, combinando amplitud, alta calidad de construcción y un ambiente que transmite una sensación de seguridad inmediata. La distribución abierta se percibe al entrar. El amplio salón-comedor le da la bienvenida con sus luminosos y cálidos suelos de parqué y acceso directo al idílico jardín. Aquí, cada día se siente como unas vacaciones: un lugar para celebrar, donde los niños pueden jugar y donde los padres pueden relajarse. El cuidado jardín le da a la propiedad un encanto casi de cuento de hadas, mientras que dos terrazas, equipadas con toldos eléctricos, invitan a relajarse. Ya sea disfrutando de su primer café por la mañana o de una copa de vino por la noche, aquí podrá disfrutar del sol, la luz y la naturaleza. La cocina, equipada con electrodomésticos Miele de alta calidad, se convierte en un punto de encuentro para toda la familia. Cocinar, charlar, reír: las cosas que hacen que la vida cotidiana valga la pena encuentran su lugar aquí. Los dormitorios, también de amplios espacios, ofrecen un remanso de paz. Un baño con ventana y grifería de buen gusto completa la armoniosa imagen. La integridad estructural de la casa se evidencia en numerosos detalles bien pensados: ventanas de madera con doble acristalamiento, aislamiento del techo renovado en 2012, un moderno cuadro eléctrico y un sistema de calefacción completamente nuevo (a partir de 2025) garantizan un comienzo sin preocupaciones para su futuro. Una verdadera joya es el apartamento independiente de aproximadamente 60 metros cuadrados. Ofrece espacio para muchas posibilidades: ya sea para hijos adultos que disfrutan de su independencia, para abuelos que buscan la proximidad a la familia o como vivienda de alquiler que

actualmente contribuye a los gastos de servicios (alquiler base de 1.030 € más gastos). También cuenta con su propia terraza con vistas a la vegetación, un refugio que transmite seguridad. Dos plazas de aparcamiento exterior, suelos de parqué y baldosas impecables y una distribución atemporal completan esta excepcional oferta. Su ubicación es especialmente atractiva: situada en una de las microzonas más codiciadas de Königstein, esta casa combina todo lo que una familia podría desear: tranquilidad, naturaleza y, al mismo tiempo, cercanía a colegios, guarderías, tiendas y actividades de ocio. Aquí, los niños crecen en un entorno acogedor y los adultos encuentran el equilibrio perfecto entre la vida cotidiana y la relajación. Esta casa es un hogar con corazón, un lugar donde inmediatamente sientes: "Aquí es donde quiero quedarme". Con su amplitud, su hermoso jardín, sus características de eficiencia energética y su versátil apartamento independiente, es un hallazgo poco común en Königstein. Un hogar para hoy y para muchos, muchos años.

**Número de propiedad: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

## Detalles de los servicios

- 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 m<sup>2</sup> (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

**Número de propiedad: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 56.08 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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