

Königstein im Taunus – Königstein

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Top-Lage und gutem Energiewert!

????????? ??????????: 25003032

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 1.198.000 EUR • ??????????: ca. 220 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 442 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

?? ??? ??????

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| ???????? ??????????  | 25003032             |
| ????????????         | ca. 220 m²           |
| ????? ??????         | ?????????????? ????? |
| ?????????            | 7                    |
| ???????????? ???     | 5                    |
| ??????????           |                      |
| ??????????           | 3                    |
| ????? ?????????????  | 1984                 |
| ?????? ????????????? | 2 x ?????????????    |
|                      | ?????? ????????????? |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????        | 1.198.000 EUR                                                                         |
| ??????               | ?????????????                                                                         |
|                      | ????????????????                                                                      |
| ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????  | 2025                                                                                  |
| ?????????            | ????????                                                                              |
| ??????????????       |                                                                                       |
| ???????????????????? | ca. 30 m²                                                                             |
| ??????               |                                                                                       |
| ????????             | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????             |

???????? ?????: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

?????????? ?????

|                                         |                 |                                                                                                         |               |
|-----------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ?????????<br>?????????                  | ????????? ????? | ?????????????<br>?????????                                                                              | VERBRAUCH     |
| ???? ?????                              | ?????           | ?????<br>?????????<br>?????????                                                                         | 56.08 kWh/m²a |
| ?????????<br>?????????????<br>?????? ?? | 07.10.2035      | ?????????<br>?????????????<br>?????????                                                                 | B             |
| ???? ?????                              | ?????           | ???? ?????<br>?????????<br>?????????<br>?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????<br>????????????? | 1984          |

??????? ?????????: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

?? ????????



??????? ???????: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

?? ????????



??????? ?????????: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

?? ????????



??????? ???????: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

?? ????????



??????? ???????: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

?? ????????



???????? ??: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

?? ???????



??????? ?????????: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

?? ????????

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)

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)

??????? ?????????: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

?? ????????



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

??????? ???????: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## ??? ????? ?????????

Ein Zuhause voller Geborgenheit – Familienhaus mit Einliegerwohnung in Königstein.

Willkommen in einem Haus, das mehr ist als nur vier Wände – es ist ein Ort, an dem Erinnerungen entstehen, Kinder im Garten spielen, Sommerabende auf der Terrasse verbracht werden und die Familie ein echtes Zuhause findet. Dieses Einfamilienhaus, massiv gebaut, aus dem Jahr 1984 mit rund 220 Quadratmetern Wohnfläche vereint Großzügigkeit, eine wertige Substanz und eine Atmosphäre, die sofort Geborgenheit vermittelt.

Bereits beim Betreten spürt man die besondere Offenheit des Grundrisses. Das weitläufige Wohn- und Esszimmer empfängt Sie mit Helligkeit, warmen Parkettböden und einem direkten Zugang in den idyllisch angelegten Garten. Hier ist jeder Tag ein Stück Urlaub – ein Platz, an dem Feste gefeiert werden, Kinder toben und Eltern zur Ruhe kommen dürfen. Die liebevolle Bepflanzung schenkt dem Grundstück eine fast märchenhafte Anmutung, während gleich zwei Terrassen, ausgestattet mit elektrischen Markisen, zum Verweilen einladen. Ob morgens beim ersten Kaffee oder abends beim Glas Wein – hier genießen Sie Sonne, Licht und Natur.

Die Küche ist mit hochwertigen Miele-Geräten ausgestattet und wird zum Treffpunkt für die ganze Familie. Kochen, reden, lachen – die Dinge, die den Alltag lebenswert machen, finden hier ihren Raum. Auch die Schlafzimmer sind großzügig geschnitten und schaffen Rückzugsorte voller Ruhe. Ein Badezimmer mit Fenster und geschmackvoller Ausstattung rundet das harmonische Bild ab.

Dass das Haus auch in seiner Substanz überzeugt, zeigt sich in vielen liebevollen Details: zweifach verglaste Holzfenster, eine 2012 erneuerte Dachisolierung, ein moderner Elektrokasten und eine brandneue Heizungsanlage aus dem Jahr 2025 sorgen dafür, dass Sie hier sorgenfrei in die Zukunft starten können.

Ein echtes Highlight ist die Einliegerwohnung mit rund 60 Quadratmetern. Sie bietet Raum für viele Möglichkeiten: sei es für erwachsene Kinder, die ihre Eigenständigkeit genießen, für die Großeltern, die Nähe zur Familie suchen, oder als vermietete Einheit, die aktuell noch einen Beitrag zu den Nebenkosten (Kaltmiete 1.030€ zzgl. Nebenkosten) leistet. Auch sie verfügt über eine eigene Terrasse mit Blick ins Grüne – ein Rückzugsort, der Geborgenheit ausstrahlt.

Zwei Außenstellplätze, gepflegte Parkett- und Fliesenböden und ein Grundriss, der sich zeitlos anfühlt, runden dieses besondere Angebot ab.

Besonders reizvoll ist die Lage: In einer der beliebtesten Mikrolagen Königsteins gelegen, verbindet dieses Haus alles, was Familien sich wünschen – Ruhe, Natur und zugleich kurze Wege zu Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten. Hier wachsen Kinder in einer Umgebung auf, die Geborgenheit schenkt, und Erwachsene finden die Balance zwischen Alltag und Erholung.

Dieses Haus ist ein Zuhause mit Herz – ein Ort, an dem Sie sofort spüren: Hier will ich bleiben. Mit seiner Großzügigkeit, der wunderschönen Gartenanlage, der energieeffizienten Ausstattung und der vielseitigen Einliegerwohnung ist es ein seltenes Angebot in Königstein. Ein Zuhause für heute – und für viele, viele Jahre.

??????? ???????: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

?????????????? ??? ????????

- 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

??????? ????????: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

????? ????????????

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ?????: 25003032 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

???????????? ???? ?????????

??? ????????????? ??????????, ????????????? ?? ?? ????????? ????????????? ??:

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)

???? ????????? ??????? von Poll Immobilien GmbH

---

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