

Königstein im Taunus – Königstein

????????? ???? ?????????????? ?? ???? ?????????????? ??  
????????? ???? ?????????? ?? ???? ??????????????  
????????????!

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



????? ??????: 1.198.000 EUR • ??????????: ca. 220,04 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 442 m<sup>2</sup>

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

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ??? ???? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

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

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

????????? ??????????	25003032
???????????	ca. 220,04 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	7
?????????? ???	5
???????????	
???????????	3
???? ??????????????	1984
????? ??????????????	2 x ????????????
	????? ????????????

????? ????????	1.198.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2025
???????????	???????
???????????????????	ca. 30 m <sup>2</sup>
??????	????????, WC ???????????, ??????, ???????????????
	???????

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

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

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	56.08 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	07.10.2035	???????????	
???????????????????		???????????	
????????? ???		???????????	B
????? ????????????	??????	???????????	
		???????????	
		???????????????????	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

?? ???????



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

?? ???????



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

?? ???????

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)

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

?? ???????



ImmoScout24 Gold Siegel



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

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

??? ????? ??????? - ??? ?????????????? ?????????? ?? ?????????? ?????????????? ???  
??? Königstein. ????? ?????? ?? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????????????? ???  
????????? ?????? - ?????? ??? ?????? ??? ?????????????????? ??????????????, ?? ??????  
????????? ????, ?? ?????????????? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ? ??????????  
????????? ??? ?????????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????????????? ??????????????, ???  
????????????? ??? ?? 1984, ?????????? ?????? 220 ?????????? ?????? ?????  
??????????, ?????????????? ??????????, ?????? ?????????? ?????????? ??? ??  
?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????????????  
????? ?????? ?????? ?? ??? ??????. ?? ?????????? ?????? ??? ?????? ??? ? ?????????? ???  
?????????? ?? ???????, ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ?????????? ??? ??  
?????????? ????. ???, ??? ?????? ?????? ?? ?????????? – ??? ?????? ??? ??  
??????????, ??? ?? ?????? ?????? ?? ?????????? ??? ?????? ?? ?????? ?????????? ??  
???????????. ? ?????? ?????????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ???  
???????????, ??? ?? ???????, ?????? ?????????? ?????? ??? ?????????? ???????, ???  
?????????? ?? ??????????. ??? ?????????????? ?? ?????? ??? ?????????? ??? ??  
????? ??? ?? ?????? ?????? ?? ?????? – ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ???????, ??  
??? ??? ?? ??????. ? ?????? ?????? ?????? ?????????????? ?? ?????????? Miele ??????  
?????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????????????? ??? ??? ??? ?????????? ???????????,  
??????????, ??? – ?? ?????????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ?????????? ??  
????? ??? ???. ?? ?????????? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????????? ??  
?????????? ?? ?????? ??? ?????? ?? ?????????? ??? ?????? ??? ?????????? ??  
?????????? ??? ?????? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ???  
??????, ? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ?? 2012, ??? ?????????? ???????????  
????????? ??? ?? ?????????????? ?????? ?????? ?????? ??? ?? 2025 ?????????????? ???  
????????? ?????? ?????? ??? ?? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? highlight ?????? ??  
????????? ?????????? ?? ?????? 60 ?????????? ????. ?????? ?????????? ??? ??  
????????? ??????????: ??? ?? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ??  
????, ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ???????????,  
????? ?? ?????????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ??  
????? ?????? (?????? ??????? 1.030 € ??? ??????????). ??????? ?????? ??  
????? ??? ?????? ?? ??? ??? ?????? – ??? ?????????? ??? ?????? ??? ???????  
?????????. ??? ?????????? ??? ?????? ??????????, ?????????????? ??? ??  
????????? ?????? ??? ?? ?????????? ?????? ?????????? ?????? ??? ???????????  
?????????. ? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??????????: ?????????? ?? ??? ??? ??  
?????????? ?????-????????? ??? Königstein, ??? ?? ?????? ?????????? ??? ??

?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? - ?????? ?? ??????, ???? ????  
??????????, ?????? ?????????? ?? ??????, ??????????, ???????????, ??????????? ??  
????????????? ??????. ???, ?? ?????? ?????????? ?? ??? ???????????  
????????? ??? ?? ??????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ?????? ???????????  
????? ??? ????????. ???? ?? ?????? ???? ???? ?? ?????? - ??? ?????? ???  
????? ??????: ??? ???? ?? ??????. ?? ??? ?????????? ???, ??? ?????? ???, ??  
????????? ?????????? ?????????????? ??? ?? ?????????? ?????????? ??????????  
??, ??? ?????? ??? ?????? ?????? ??? Königstein. ??? ?????? ??? ?????? - ??? ???  
?????, ??? ?????? ????.

???????? ?????: 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 (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.

???????? ?????: 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 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.

????????? ??????????: 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)