

## Königstein im Taunus – Königstein

?????? ??????????: ????? ????????????? ????? ??  
????????? ?????????? XL ??? Königstein

???????? ??????????: 25003017

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 575.000 EUR • ??????: ca. 123,11 m<sup>2</sup> • ?????: 3

??????? ???????: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

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

???????? ?????: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

?? ??? ??????

???????? ?????:	25003017
????????	ca. 123,11 m <sup>2</sup>
??????	1
??????	3
?????????? ??	2
????????	
????????	1
???? ?????????	1981
????? ?????????	1 x ?????, 15000 EUR (?????)

???? ?????	575.000 EUR
????????	?????
????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ?????????	2023
??????	?????
????????	
????????????????	ca. 8 m <sup>2</sup>
?????	
??????	??????, WC ?????????, ???????????? ??????

???????? ?????: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

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

????????? ?????????	????????? ????? ?????????	????????????? ?????????	VERBRAUCH
???? ?????	?????	????? ????????? ?????????	116.70 kWh/m²a
????????? ????????????? ?????? ??	20.11.2026	????????? ????????????? ?????????????	C
???? ?????	?????	???? ????? ???????? ? ? ????????? ?????????????	1981

???????? ?????: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

?? ???????



??????? ???????: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

?? ????????





???????? ?????: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

?? ???????



???????? ??: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

?? ???????





???????? ?????: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

?? ???????



??????? ?????????: 25003017 - 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)

??????? ?????????: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

?? ????????



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

??????? ?????????: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

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

????????, ?????? ?????????????? ?????? ?????????? ?????? ?????? ?? ??????? ?????????? ???  
???????? – ?? ?????????? ?????????????, ?? ??????? ?????????????? ??????????????, ???????  
????????????????????? ?? ?????? ??????? ??????? ??????? ??????????! ?????????? ??? ???  
?????, ?????????? ?????????????? ?????? ?? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????????????; – ??  
????????? ?????? ?????????????, ??????? ?????????????? ?????????????????? ??? ??????  
????????? ?? ??? ?? ?????????? ??????????????; ?????? ?????? ? ?????????????? ??????????  
????????? ?? ?????? ? ?????????????? ??? ??????. ?????? ??????? ??? ?????????? ??? ??????, ???  
?????????????? ?????????????? ??? ?????????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????????????????????  
????????????????????? ?? ?????? ?????? ??????????. ?? ?????????????? ?????????????? ?????????? 114 ??.  
?????? ?????????????? ?? ?????????, ?????????? ?????????????????, ??????? ?????????????? ???  
????????????????? ??????? ?????????????? ?????????????????????? ??? ?????????????????????? ??  
????????????????? ????????. ??? ?????????????? ?????????????????????? ?????? ? ?????????? ??????  
?????????????????/?????????????????, ? ??????? ?????????? ??? ?????????????? ??? ?????????? ???????  
????????????? ??? ?????? ?????????????? ?????? ?????????????? ?????????? ?????????? 63 ??. ?? ??? ???  
????? ??????????. ? ??? ?????? (????????????????? ?? 2023) ?????????????? ?????????????? ?????? ???  
????????? ??????, ??? ? ?????????? ?????? ??? ?????????? ?????????????????? ?? ?????????????? ???  
??????. ? ??????? ?????????????? ?????????????????? ?????????? (2023) ?? ?????????? Quooker  
????????????????? ?????????????? ?????? ?????????? ?????? ?????????????? ??? ?????? ?????????????????? ??  
????????????????? ??????????????. ?? ?????????????? ?????????????????? ?????? ?????????? (2023) ?? ??? ??  
????????????????? ?????????????????? ?? ??????? ??? ??????. ? ?????????????????? ??????????, ???  
????????????????????? ??? ?????????????? ?????????? ?????????????? ?? ??????? ?????? (????????????????? ??  
2016), ?????????? ?????? ?????????????? ??? ? ?????????????????? ?????????? ?? ?????????????? ?????????? ??  
????? ?????????? ?????? ???????????????????????. ?? ?????????????? ?????????????????? ??????????????  
????????? ?????? ??? ??? ?????????? ?????????????? ??? ?????????? ??????????????????. ??? ???, ?????????  
????????? (43 dB) ?????????????????????? ??? ?? 2016 - ?????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????  
?????. ?? ?????????? ?????????????????????????? ?????????? (2023) ?????????????? ?????? ?????????????????? ??  
????????????????? ???, ??? ?????????????????? ??? ?????????????? ??? ?????????????? ?????????? ???  
?????????????????, ??? ?????? ?? ??? ?????? 9 ??. - ?????????????????? ??? ?????????? ??  
????????????????? ??? ??????????. ?????????????????? ?????????? ??? ?????????? ?????????????? ??????????????. ???  
????????????? ?????????? ?????? ?????????? ?? ?????????? ??????????, ?????????? ?????????????????? ?  
????????????? ??? ??????. ??? ?? ?????????? ?????????????????????????? ?????? ?????? ??? ?????????? ??  
????????????????? ??????????????. ?????????????? ???????????????????????: ?????????????????? ??? ?????????? (2023),  
????????????????? (????????????????????? ?? 2017), ?????????????? ?????????????? ?????????????? ??? ???  
?????????????, ?????? ?????????????? (2023), ?????? ?????????????? WK2 (2015), ??? ??????????????  
????????????? ?????????? ?????????? (2022), ?????????????????? ?????????????? ??? ??????????????/????????? ???  
?? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????? ?? ?????????? (2007), ?????????????????? ?????????? ???

??????? (2016), ?????? ?? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ???????, ???????  
??? ????????. ??? ? ? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ??  
????? ?????????? ??? ?????????? ?????????? - ??????? ??? ?????? ?????? ??  
????????????? ??? ?????? ??? ?? ?????????????? ?????????? ??? ??? ?????? ?? ???  
????????????? ?????????????.



??????? ???????: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

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

- Alle Möbel sind gegen einen Aufpreis von 10.000,-€ enthalten und können übernommen werden

- Hochwertiger Parkettboden in der gesamten Wohnung

- Fußbodenheizung über Gas-Etagenheizung mit Funksteuerung in jedem Raum

- Offene Einbauküche

- Schöner großer Wohn-/Essbereich, ca. 45m²

- Badezimmer mit Anschlüssen für Waschmaschine und Wäschetrockner, ca. 9m²

- Gäste-WC

- Große Terrasse, ca. 63m² mit Blick ins Grüne und neuer Sonnenmarkise

- Trockener Kellerraum

- Garage mit neuem elektrischen Torantrieb (15.000,-€)

- Elektrische Rollläden

Renovierungsmaßnahmen im Zeitstrahl:

2007

-Terrasse saniert und neue bodentiefe Fenster und Türe zur Terrasse

2015

-Sicherheitstüre WK2

2016

-im Schlafzimmer neues Fenster mit 3-fach Verglasung 43db

-Dachsanierung

2017

-elektrische Rollläden

2022

- Neue Etagenheizung

2023

- Neue, offene Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten (u.a. Quooker für kochend heißes, sowie Sprudelwasser)

- Neuer Parkettboden in der gesamten Wohnung

- Badezimmer erneuert (neue Sanitäre Einrichtung, neuer Boden in Marmoroptik)

- Klimaanlage im Wohnzimmer

- Wasseranschlüsse auf der Terrasse

- Fenster Laminierung (innen) für einen optisch modernen Look

- Elektrik erneuert

- Neue Sprechanlage

??????? ????????: 25003017 - 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.

??????? ?????????: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.11.2026.  
Endenergieverbrauch beträgt 116.70 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

???????? ?????: 25003017 - 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)