

## Königstein – Falkenstein

??? ?????? ??? ??????? ??? ??? – ? ??????? ???  
????? ?? ??? ????? ?????????????? ??? ?? ???  
?????????? ??????????!

???????: 25003014

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



?????: 1.900.000 EUR • ??????: ca. 186,02 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ??????: 1.181 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ???????????

● ????? ????????????

● ??????????????????

????????? ??????????: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25003014	????? ???????	1.900.000 EUR
???????????	ca. 186,02 m <sup>2</sup>	??????	?????
????? ????????	???????????????	???????????	Käuferprovision
	??????		beträgt 3,57 % (inkl.
??????????	5		MwSt.) des
?????????? ???	4		beurkundeten
???????????			Kaufpreises
???????????	2	????? ??????????????	1984
????? ??????????????	1951	???????????	???????
????? ??????????????	3 x ????????????	???????????????????	ca. 68 m <sup>2</sup>
	????? ??????????????,	??????	
	3 x ????????	???????	?????????, WC
			?????????????, ??????,
			???????,
			???????????????????
			?????????, ??????????

????????? ??????????: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

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

???????????	?????????????
???????????	???????????
????? ????????????	??????
???????????????	17.01.2035
???????????????????	
????????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	193.14 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	F
???????????	
???????????	
????? ????????????????	1951
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

?? ???????



???????? ?????: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

?? ???????



???????? ?????: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

?? ???????



???????? ?????: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

?? ???????



???????? ?????: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

?? ???????



???????? ?????: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

?? ???????

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)

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)

????????? ??????????: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

?? ???????



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

????????? ??????????: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

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

????? ? ?????? ???????? ??? ?????????? ?? ??? ??? ???? ?????????????? ?????-  
?????????? ??? ??? ?? ?????????? ?? Königstein-Falkenstein ??? ?????????? ???  
?????? ?????????????? ??? ?????????? ?????????? ?? ??????? ??? ??? ?????  
?????? ?????? ?????????? ?? ??????? ?????????? ?? 1951 ?? ???????  
????????????? ?????? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ?????? ?? 1984,  
????????????? ?????? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ???????????, ??? ??????????  
????????????? ??? ?????? ????????. ?? ??????? ?????????? ???????????, ??????  
????????? ?????? 1.181 ?.?, ?? ??????? ?????????? ?????????? 186 ?.?. ?????  
????????? ?? ?????? ????????: ?? ???????, ??? ?????? ?????? ??? ??? ??????????????  
?????. ?? ?????? ?????????? ?????? ??????. ? ?????????? ?????? ?? ?? ??????????????  
????????, ?????? ??? ?? ?????????? ??? ? ???????????, ?????????? ??? ?????? ???  
????? ?????????? ??? ????????. ??? ????????, ? ?????????????? ?? ???  
????????????? ??? ????????. ?????? ??????. ??? ??????????, ??? ?????????? ??? ???  
????????? ?????????? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????? ??????????. ????  
????????? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????? ???  
????????? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????? ???  
????????? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????? ???  
????????? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????? ???  
????????? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????? ???  
????????? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????? ???  
????????? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????? ???  
????????? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????? ???  
????????? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????? ???  
Viessmann (???????? 15 ????). ?? ?????????? ?????????? ?????? ?????????? ???  
????? ??????????, ??? ?? ?????? ?????? ?????? ?????????? ?? ?????????? ??????????  
????????? ?? ?????????????? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????? ???  
????????, ??? ?? ?????? ?????????? ?????? ??? ??????: ?????????? ??? ??????????  
????? ?????? ?? ?????? ?????????? ??? ???, ??? ?????????? ??? ?????? ???  
????? ?????? ?????????? ?????? ???????????. ? ?????????? ?????? ?????????? ??????????  
????????? ??????????, ??? ?????????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ???

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

???????? ?????: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

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

- Exklusive Mikrolage in Königstein / Falkenstein
- Attraktiv angelegtes, sonniges Grundstück
- Haus ist in Richtung Westen ausgerichtet
- Massive Bauweise
- Solide Raumaufteilung
- Zeitgemäßer Grundriss
- Großzügige Doppelgarage mit Zugang in den Garten sowie eine weitere Garage
- Angenehme Raumhöhe in den Wohnbereichen
- Die großen Fensterfronten sorgen für viel Helligkeit
- Klappläden
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- Gemütlicher Außenbereich mit schöner Terrasse
- Einbauküche (könnte man zum Wohnbereich öffnen)
- Geselliger Kaminbereich samt offenem Kamin
- Dachgeschoss mit tollem Fernblick, wurde wohnlich ausgebaut sowie gedämmt
- Drei Schlafzimmer im Obergeschoss mit Blick auf die Falkensteiner Burg und ausgestattet mit maßangefertigten Einbauschränken
- Potenzial (Anbau, Neubau oder Umbau möglich)

????????? ??????????: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

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

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.

???????? ?????: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 193.14 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

????????? ?????????: 25003014 - 61462 Königstein – Falkenstein

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

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

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)