

## Königstein – KÖNIGSTEIN

?????? ?? ??? ?????????????? ??????????? – ???  
?????????? ????? ??????????????????? ?? ???  
?????????????? ??????????????? ??? ??????????? ?? ??????

???????? ??????????: 25003035

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 3.245.000 EUR • ?????????: ca. 356,15 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 1.868 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

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

???????? ?????????: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

?? ??? ??????

???????? ?????????	25003035	???? ?????	3.245.000 EUR
??????????	ca. 356,15 m <sup>2</sup>	?????	????
????? ??????	?????????????? ?????	??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	7		
?????????? ??	5		
????????		????????????????	ca. 230 m <sup>2</sup>
????????	4	?????	
???? ???????????	1989	?????	?????, WC ?????????, ?????, ?????, ?????, ?????????????? ???????
????? ???????????	4 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????		

???????? ?????????: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????	??????? ??????? ???????????	113.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	19.07.2033	?????????? ?????????????? ???????????	D
????? ????????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1989



???????? ?????????: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

?? ?????????



???????? ?????????: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

?? ????????





???????? ?????: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

?? ???????



???????? ??: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

?? ???????





???????? ?????: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

?? ???????





???????? ?????: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

?? ???????



???????? ?????: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

?? ???????





???????? ??: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

?? ???????





???????? ?????: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

?? ???????



???????? ??: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

?? ???????





???????? ?????: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

?? ???????





???????? ?????????: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

?? ????????



??????? ???????? : 25003035 - 61462 Königstein – 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)

???????? ?????????: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

?? ????????



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick



??????? ????????: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

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

??? ?????????? ?????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ?? ?? ??????????  
???????????????????? – ????? ? ????????????? ????? ?? ??? ?????????? ????? ??????  
???????????? ??? Königstein ?????????? ????????? 356 ?.. ????? ??????????,  
????????????? ????????????? ??????? ????????????? ??? ?? ????????????? ????????? ????????. ??  
????????? ????????????? ?? ??? ?????????????? ?????????? ????????? 1.868 ?.. ???  
???????????????????? ?? ?????? ??????????????. ?????????? ?? 1989, ?? ?????? ????????????????? ??  
??? ?????????????? ?????? ?????????????????? ??? ??? ?????????????? ?????????????? ????. ??????  
????????? ?????????????, ?????????????? ?????????????? ??? ?????????????? ??????????????????  
????????????????? ?????? ????????? ?? ??? ?? ??????. ?????? ??? ? ?????????????? ??????  
????????? ?? ??? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????????? ?????????????? ??? ??????????????  
?????????????. ? ??????? ?????????????????? ?? ?????? ?????????? ?????? ?????????????? ???  
?????????????????, ????? ?? ?????????? ??? ?? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????????????????? ???  
????????????? ??? ?????????? ??????????????. ?? ?????????????????? ?????????? ?????????? ??????????  
?? ?????? ??? ?????????? ??????, ?????????????????????? ??? ?????????? ??????????. ?? ?????  
?????????, ?? ?????????????? ?????????????????? ??? ?????????, ?? ?????? ??? ?? ??????  
????????????? ?????? ?????????? ?????????????? ?????? ?????????????????????????? ??? ??????????????. ?  
????????? ?????????????????? ?????????????????? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ??????, ?????????????  
????????????? ??? ?????????? ?????? ??? ??? ?????????? ?????????? ?????????? – ?? ?????????? ?????????  
????????????????????? ??? ??? ??????????????. ?? ?????????????? ??? ?????????? ?? ?????????????? ???  
????????????? ??????????????. ?? ?????????????? ?????????????? ??? ?????????? ?????????? ??????????????  
????????? ??? ?????????? ?????????????? ??????, ?????????????????? ?????????? ?????????????? ???  
?????????????. ?? ?????????? ?????????????????? ?????? ?????????, ?????????????????????????????? ??????  
????????????????????, ?? ?????? ?????????? ?? ?????????????????????? ?????????? ?? ??????????  
????????????? ? ??? ?????? ??????????. ?????????? ?????????????????????? ??? ?????????? ?????????? ??  
????????? ??? - ??????? en suite - ?????? ?????????????? ?? ?????? ?????????? ??? ??????????????  
????????? ??????????????????. ?? ?????????????????????? ?????????????? ?????? ?????????????? ??????????  
????????????????????? ?????? ??? ?????????????????? ??? ?????????????????????? ??? ??????????????  
?????????????????. ?????? ?????????????? ?????? ?????????? ?? ?????????, ?????? ??? ??????????  
????????????????? ??? ??????????. ??? ?????????????? ?????? ?????? ?????? ?? ??????????????  
????????? ?????????????? ?? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????????????? ?????? ?????? ??? ??????. ?  
????????????????? ?????????? ?????????? 40 ?.. ??? ?????????????? ?? ?????????????? ??? ??  
????????????????????????????, ?????????????????? ??? ?????????? ??? ?????? ?????? ??? ?????????? ??  
?????? ?? ??? ?????????? ?????? ??????? ????. ? ?????????????????? ?????????????? ??????????????  
????????? ?? ?????????????? ???????????: ??? ?????????? ?????????????? ??? ?????????????? ??  
????????????????, ?????????????????? ?????????? ?????????????? ??? ?????????? ?????????? ??  
????? ?????????????? ??????. ?? ?????????????????????????? ?????????? ?????????????, ?? ???????

????????? ?????????? ?? ? ? ????????????? ?????????????? ?? ????? ???? ??????  
????????????????? ?? ?????????? ?????????? ??????????. ?? ????????? ??????????  
???????????, ?? ??????????? ? 2014, ????????????? ????? ?????????? ?? ? ?????.  
?? ????????? ????? ?????? ?? ????? ?????????? ?? ????? ?????????????? ??  
?????????. ??? ? ????????? ?????????? ?????????????????? ?????? ??????????,  
???????????????? ????????????????? ???? ???? ?????????? ?? ????? ? ???? ??? Königstein  
????????????? ??????????. ??? ????????????? ? ?????????? ?? ?????????? ?? ? ? ?  
????? – ????????????? ???? ????????????? ?????? ?? ?????????????? ?????????.



??????? ?????????: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

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

- Zeitlose Eleganz in Architektur und Innenausstattung
- Hochwertige Materialien und erlesene Verarbeitung in allen Räumen
- Bodentiefe Fensterelemente für lichtdurchflutete Wohnräume
- Schusssichere Holzspinnenfenster mit klassischem Charme und modernster Sicherheit
- Rollläden
- Umfassendes Sicherheitskonzept mit Alarmanlage und einbruchhemmender Ausstattung
- Edler Parkettboden in Wohn- und Schlafbereichen
- Großzügige Flügeltür als stilvoller Übergang zum Wohnbereich
- Offener Kamin für eine warme, einladende Atmosphäre
- Design-Einbauküche aus 2008 mit Halbinsel, hochwertigen Geräten und Platz für einen zusätzlichen Esstisch
- Hohe Decken für ein großzügiges Raumgefühl
- Kunstvoller Deckenstuck im Erdgeschoss, der klassische Eleganz verleiht
- Vorbereitete Gardinenvorrichtungen an allen Fenstern im Erdgeschoss
- Großzügige Sonnenterrasse (ca. 40 m²) mit direktem Zugang zum Garten
- Wunderschön angelegter, parkähnlicher Garten mit idealer Süd-Ausrichtung
- Gartenhaus mit Saunaoption – perfekt für Entspannung im eigenen Grün
- Vier moderne Tageslichtbäder, teils en suite, mit exklusiver Ausstattung aus 2015
- Maßgefertigte Einbauschränke mit viel Stauraum
- Privater Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und WC
- Separate Hauswirtschafts- und Technikräume für optimale Organisation
- Großzügige Doppelgarage mit direktem Hauszugang
- Repräsentativer Eingangsbereich mit stilvoller Treppenanlage
- Wohnen in einer der besten Lagen Königsteins – zentral, ruhig und exklusiv

??????? ?????????: 25003035 - 61462 Königstein – 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.

??????? ?????????: 25003035 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.7.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 113.70 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

???????? ?????: 25003035 - 61462 Königstein – 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)