

Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

# Energiebewusstes Wohnen: Großes Haus mit Einliegerwohnung & Solaranlage zur ERBPACHT nur 130€/Monat

???????? ??????????: 23003021

360°-Rundgang



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

???? ??????: 698.000 EUR • ??????????: ca. 203,62 m<sup>2</sup> • ??????: 7.5 • ?????? ????: 473 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 23003021 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

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

???????? ?????????: 23003021 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

?? ??? ??????

???????? ?????????	23003021
????????????	ca. 203,62 m <sup>2</sup>
????? ??????	???????????????? ??????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	7.5
????????????? ??? ????????????	4
???????????	3
????? ?????????????	2015
????? ?????????????	2 x ????????????? ????? ?????????????, 1 x ???????

????? ???????	698.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ??????????????	???????
???????????????????????? ??????	ca. 31 m <sup>2</sup>
???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 23003021 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	GAS	????????? ????????	68.10 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	23.10.2025	???????????????	
???????????????????		???????????????	B
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????	?????????????	

??????? ????????: 23003021 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

?? ????????



??????? ???????: 23003021 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

?? ????????



??????? ????????: 23003021 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

??????? ???????: 23003021 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

??????? ????????: 23003021 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

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

Exklusive Wohnqualität trifft auf zeitgemäßen Komfort: Dieses beeindruckende Angebot stellt sich als wahres Juwel mit einem ansprechenden, zeitgemäßen Design und einem großzügigen Raumkonzept dar, welches auf einer Wohnfläche von 204 qm und einer Grundstücksfläche von etwa 473 qm Platz findet. Energieeffiziente Technik rundet das Gesamtpaket ab. Die strategisch günstige Lage des Hauses, auf einem Erbpachtgrundstück, überzeugt nicht nur durch architektonische Raffinesse, sondern auch durch einen äußerst attraktiven monatlichen Erbpachtzins von nur 128,- Euro. Dies ermöglicht eine finanzielle Flexibilität und macht das Angebot besonders attraktiv, insbesondere in Zeiten höherer Zinsbelastungen! Der Eingangsbereich im Erdgeschoss führt Sie in einen weitläufigen Wohnbereich, eine separat gelegene, gut ausgestattete Küche, ein Schlafzimmer, ein Büro sowie ein geschmackvoll gestaltetes Badezimmer mit Dusche. Im Wohnbereich befindet sich bereits ein Anschluss für einen Kaminofen. Die nahtlose Verbindung zum Außenbereich erfolgt über die Terrasse, die den Zugang zum liebevoll angelegten Garten ermöglicht – ein perfekter Ort für Ruhe und vielseitige Freizeitaktivitäten im Freien. Das Dachgeschoss präsentiert sich hell und durchflutet von natürlichem Licht. Hier befinden sich insgesamt vier Schlafzimmer, wobei eines mit einem begehbaren Kleiderschrank ausgestattet ist. Das Tageslichtbad mit Dusche und Wanne verspricht Entspannung und bildet eine stilvolle Ergänzung zum Gesamtkonzept. Ein besonderes Highlight bildet die Einliegerwohnung mit großzügigen ca. 54 qm und einer voll ausgestatteten Einbauküche. Diese bietet nicht nur zusätzlichen Wohnraum, sondern präsentiert sich als autonomer Bereich – perfekt als Rückzugsort für Gäste oder Familienangehörige. Sie verfügt über eine eigene Außenterrasse und die Wohnung könnte außerdem auch fremdvermietet werden. Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, höchsten Wohnstandard in diesem exklusiven Wohndomizil zu erleben. Sichern Sie sich Ihren Platz in dieser harmonisch gestalteten Immobilie und lassen Sie sich von ihrem Ambiente begeistern!

??????? ???????: 23003021 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

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

- Hochwertige Ausstattung
- Solaranlage auf dem Dach
- Neuwertiger, gepflegter Gesamtzustand der Immobilie
- Garage und mehrere Außenstellplätze vorhanden
- Dreifachverglaste Kunststofffenster
- Fußbodenheizung
- Außenterrasse im Erdgeschoss mit elektrischer Markise (über Fernbedienung steuerbar)
- Außenterrasse für die Einliegerwohnung
- Dachgeschoss mit 4 Schlafzimmern, darunter eins mit Ankleide
- Dachgeschoss mit überhohen Decken (bis zu 4 Meter)
- Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten und Schiebetür zum Wohnbereich
- Einliegerwohnung mit eigenem Eingang und
- Einbauküche in der Einliegerwohnung mit Elektrogeräten
- Elektrische Rollläden
- Hochwertige Bodenbelege
- Ruhige Nachbarschaft

??????? ????????: 23003021 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

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

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.

??????? ????????: 23003021 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.10.2025.  
Endenergiebedarf beträgt 68.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

???????? ??????????: 23003021 - 61462 Königstein im Taunus / Schneidhain – Schneidhain

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

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

Severin Lukas Klier

---

Georg-Pingler-Straße 1 Königstein  
E-Mail: [koenigstein@von-poll.com](mailto:koenigstein@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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