

Königstein - Falkenstein

Design, Komfort & Skylineblick – diese Wohnung vereint alles, was begeistert

Codice oggetto: 26003016

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 599.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 149 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 26003016 - 61462 Königstein - Falkenstein

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

Codice oggetto: 26003016 - 61462 Königstein - Falkenstein

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26003016	Prezzo d'acquisto	599.000 EUR
Superficie netta	ca. 149 m ²	Appartamento	Piano
Piano	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualificazione	2026
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1968	Superficie lorda	ca. 6 m ²
Garage/Posto auto	1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto

Codice oggetto: 26003016 - 61462 Königstein - Falkenstein

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	136.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	06.03.2029	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1968

Codice oggetto: 26003016 - 61462 Königstein - Falkenstein

La proprietà



Codice oggetto: 26003016 - 61462 Königstein - Falkenstein

La proprietà



Codice oggetto: 26003016 - 61462 Königstein - Falkenstein

La proprietà



Codice oggetto: 26003016 - 61462 Königstein - Falkenstein

La proprietà



Codice oggetto: 26003016 - 61462 Königstein - Falkenstein

La proprietà



Codice oggetto: 26003016 - 61462 Königstein - Falkenstein

La proprietà



Codice oggetto: 26003016 - 61462 Königstein - Falkenstein

La proprietà



Codice oggetto: 26003016 - 61462 Königstein - Falkenstein

La proprietà



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

Codice oggetto: 26003016 - 61462 Königstein - Falkenstein

La proprietà

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

VP VON POLL
IMMOBILIEN

ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26003016 - 61462 Königstein - Falkenstein

Una prima impressione

Stellen Sie sich vor, Sie treten auf Ihre Dachterrasse und vor Ihnen eröffnet sich ein Anblick, der jeden Tag aufs Neue begeistert: die Frankfurter Skyline in ihrer ganzen beeindruckenden Größe. Ein Panorama, das sonst nur Postkarten vorbehalten ist, wird hier zu Ihrem persönlichen Alltag. Ob beim ersten Kaffee am Morgen oder bei einem Glas Wein am Abend – dieser ****unverbaubare, spektakuläre Fernblick**** ist schlichtweg außergewöhnlich und verleiht dieser Wohnung eine ganz besondere Magie.

In verkehrsgünstiger Mikrolage befindet sich diese großzügige, hochwertig ausgestattete Etagenwohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1968. Auf rund 131 m² Wohnfläche entfaltet sich ein Wohngefühl, das Komfort, Stil und Großzügigkeit perfekt vereint. Die Immobilie wurde über die Jahre hinweg umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem Zustand, der auch gehobenen Ansprüchen gerecht wird.

Die Wohnung bietet insgesamt vier Zimmer, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie zwei moderne Badezimmer. Besonders das Tageslichtbad überzeugt mit seiner hellen, freundlichen Atmosphäre und sorgt für einen angenehmen Start in den Tag. Großzügige Fensterflächen durchfluten die Räume mit Licht und schaffen ein offenes, einladendes Wohngefühl.

Der Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung: Hier trifft stilvolle Eleganz auf wohnliche Gemütlichkeit. Hochwertiger Parkettboden sorgt für ein warmes Ambiente, während der Kaminofen an kühleren Tagen eine behagliche, fast schon heimelige Atmosphäre schafft. Stilvolle Flügeltüren verbinden die Räume und unterstreichen den charmanten Charakter der Wohnung.

Die offene Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet – ideal für alle, die modernes Wohnen und geselliges Beisammensein schätzen.

Ein weiteres Highlight ist die großzügige Garage mit zusätzlicher Zwischenebene, die nicht nur Platz für ein Fahrzeug, sondern auch für Fahrräder, Motorrad oder weiteren Stauraum bietet – praktisch und selten zugleich.

Auch technisch ist die Immobilie auf einem sehr guten Stand: In den vergangenen Jahren wurden kontinuierlich umfangreiche Modernisierungen durchgeführt. Aktuell wird die Heizungsanlage vollständig erneuert und durch eine moderne Solaranlage ergänzt, deren Fertigstellung für das Frühjahr 2026 geplant ist. Diese Kombination aus Effizienz und

Nachhaltigkeit unterstreicht den zukunftsorientierten Charakter der Immobilie.

Doch was diese Wohnung wirklich einzigartig macht, lässt sich nicht allein in Zahlen und Fakten beschreiben: Es ist dieses Gefühl, über den Dächern zu stehen, den Blick schweifen zu lassen und die Skyline von Frankfurt in ihrer ganzen Faszination zu erleben. Ein Ausblick, der jeden Moment zu etwas Besonderem macht.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Wohnangebot – wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich zu zeigen.

Codice oggetto: 26003016 - 61462 Königstein - Falkenstein

Dettagli dei servizi

- Gepflegtes Mehrfamilienhaus in verkehrsgünstiger Mikrolage
- Einmaliger Fernblick auf die Frankfurter Skyline
- Großzügige Dachterrasse mit unverbaubarem Skyline-Blick
- Hochwertige Bauweise
- Große Garage mit zusätzlichem Stauraum (Zwischenebene), geeignet für PKW, Fahrräder und Motorrad
- Hochwertige, offene Einbauküche mit Elektrogeräten
- Parkettboden in den Wohnbereichen
- Modernes, lichtdurchflutetes Badezimmer mit Fenster
- Gemütlicher Wohnbereich mit Kaminofen für angenehme Wärme
- Schlafzimmer mit komfortabler Größe
- Stilvolle Flügeltüren

- Helle und freundliche Wohnatmosphäre durch großzügige Fensterflächen

Modernisierungen:

2005 – Modernisierung von Gäste-WC und Dusche (Umbau zu einem vollwertigen Badezimmer)

2009 – Einbau hochwertiger, 3-fach verglaster Kunststofffenster (teilweise mit Rollläden)

2010 – Installation eines Kaminofens für behagliche Wärme im Wohnbereich

2011 – Einbau einer hochwertigen, offenen Einbauküche mit Elektrogeräten

2011 – Optimierung des Grundrisses für eine großzügige und zeitgemäße Raumaufteilung

2026 (läuft gerade) – Erneuerung der Heizungsanlage inkl. moderner Solaranlage (letzte Phase im Frühjahr 2026)

Codice oggetto: 26003016 - 61462 Königstein - Falkenstein

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26003016 - 61462 Königstein - Falkenstein

Ulteriori informazioni

§ 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.

Codice oggetto: 26003016 - 61462 Königstein - Falkenstein

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Severin Lukas Klier

Georg-Pingler-Straße 1, 61462 Königstein

Tel.: +49 6174 - 25 57 0

E-Mail: koenigstein@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com