

Königstein im Taunus – Falkenstein

# Sonnenverwöhntes Architektenhaus in Waldrandlage

Objektnummer: 24003009



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

**KAUFPREIS: 1.598.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 216,01 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 621 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24003009 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24003009 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	24003009
Wohnfläche	ca. 216,01 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1992

Kaufpreis	1.598.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 67 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24003009 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	16.04.2033	Endenergieverbrauch	136.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	E



Objektnummer: 24003009 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24003009 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24003009 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24003009 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

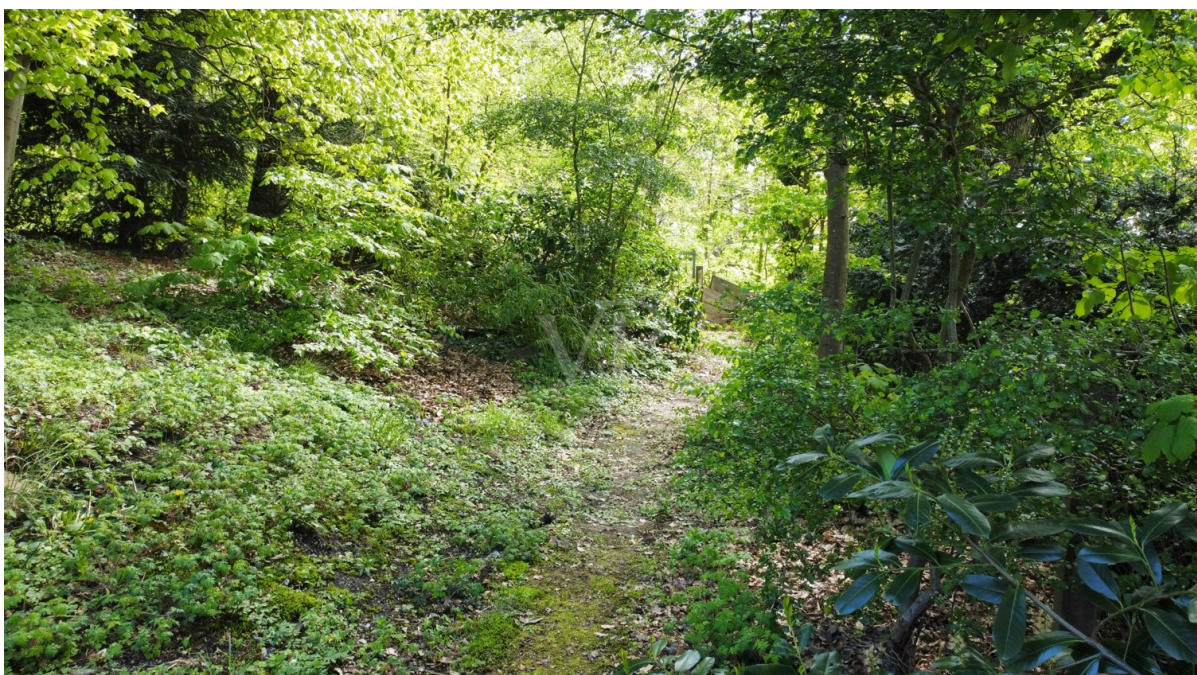
## Die Immobilie





Objektnummer: 24003009 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24003009 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Die Immobilie

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)

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)



Objektnummer: 24003009 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Die Immobilie



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick



**Objektnummer: 24003009 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein**

## Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen in diesem lichtdurchfluteten Architektenhaus, das im Jahr 1992 am malerischen Waldrand von Königstein-Falkenstein erbaut wurde und nur über eine Privatstraße erreichbar ist. Mit einer großzügigen Wohnfläche von über 216 Quadratmetern, bietet dieses Haus reichlich Platz, um all Ihre Wohnträume zu verwirklichen! Treten Sie ein: Schon im Eingangsbereich werden Sie von den individuellen Akzenten dieser Architektur begeistert sein. Die geräumige SieMatic / Leicht Küche aus dem Jahr 2013 ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet und grenzt nahtlos an den geräumigen Wohn-Essbereich und öffnet sich zu einem atemberaubenden Blick ins Grüne. Die großenisterelemente sorgen dabei für ein angenehmes Raumklima und verschaffen einen direkten Zugang zur Außenterrasse und in den Garten. Der Garten, umgeben von exotischen Pflanzen, lädt zum Verweilen ein. Es gibt einen direkten Zugang in den Wald, von dem aus Sie direkt Ihre Spaziergänge starten können. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei gemütliche Schlafzimmer, ein geräumiges Schlaf-Arbeitszimmer mit überhohen Decken, sowie ein luxuriöses Badezimmer mit Badewanne, Mosaikdusche und Doppelwaschtisch. Jedes Zimmer bietet absolute Ruhe und Privatsphäre für erholsame Stunden. Das ausgebaute Dachstudio, flexibel als zusätzliches Schlafzimmer nutzbar, führt hinaus auf die Dachterrasse mit einem herrlichen Panoramablick, inklusive Aussicht auf die historische Falkensteiner Burg. Im Untergeschoss erwartet Sie ein heller Gästebereich mit angrenzendem Duschbad und einer ebenso komfortablen Fußbodenheizung. Fast 20qm wohnlich ausgebaute Fläche kommen somit noch zur Wohnfläche hinzu. Außerdem befinden sich auf dieser Etage noch diverse Kellerräume, die zusätzlichen Stauraum für Ihre Bedürfnisse schaffen. Dieses einzigartige Architektenhaus begeistert mit exquisiten Details, angefangen von edlem Kirschholzparkett bis hin zu einer Mosaikdusche und einer modernen Einbauküche von SieMatic / Leicht. Die Fußbodenheizung im Erdgeschoss, in den Badezimmern und im Gästebereich sorgt für wohlige Wärme, während dreifach verglaste Holz/Alufenster, eine Alarmanlage mit direkter Verbindung zu einem Sicherheitsdienst und ein Einbruchschutzsystem höchste Sicherheit bieten. Ein Carport und zwei PKW-Stellplätze runden dieses Angebot perfekt ab. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Zuhause in seinen Bann ziehen!

Objektnummer: 24003009 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Ausstattung und Details

- Sehr gute Wohnlage in Königstein - Falkenstein
- Gästezimmer und Badezimmer im Untergeschoss
- Parkettböden
- Fußbodenheizung
- Massive Bauweise
- Großzügige Raumaufteilung, viel Platz
- Besonderer Grundriss
- Teilweise elektrische Rollläden / elektrische Außenjalousien
- Bodentiefe dreifach verglaste Holz/Alu Fenster
- Moderne Einbauküche von SieMatic / Leicht mit Miele Elektrogeräten
- Eingewachsener, uneinsehbarer Garten mit Zugang zum Wald
- Gasheizung aus dem Jahr 2012
- Garage und Carport
- Drei Schlafzimmer auf einer Ebene
- Drei Badezimmer

**Objektnummer: 24003009 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein**

## Alles zum Standort

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.



Objektnummer: 24003009 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.4.2033. Endenergieverbrauch beträgt 136.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 24003009 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)