

Königstein

## - FUSSLÄUFIG IN DIE INNENSTADT - zauberhaftes, modernes Stadthaus

Objektnummer: 25003001



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

MIETPREIS: 2.350 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 200 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25003001 - 61462 Königstein

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

Objektnummer: 25003001 - 61462 Königstein

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 25003001                  |
| Wohnfläche    | ca. 160 m²                |
| Dachform      | Satteldach                |
| Bezugsfrei ab | 27.01.2025                |
| Zimmer        | 6                         |
| Schlafzimmer  | 3                         |
| Badezimmer    | 3                         |
| Baujahr       | 1995                      |
| Stellplatz    | 1 x Garage                |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                               |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Mietpreis                  | 2.350 EUR                                                     |
| Nebenkosten                | 250 EUR                                                       |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                               |
| Modernisierung / Sanierung | 2016                                                          |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                        |
| Nutzfläche                 | ca. 40 m²                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25003001 - 61462 Königstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 39.20 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 07.03.2026     | Energie-Effizienzklasse     | A                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1995              |

Objektnummer: 25003001 - 61462 Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003001 - 61462 Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003001 - 61462 Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003001 - 61462 Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003001 - 61462 Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003001 - 61462 Königstein

## Ein erster Eindruck

Wir bieten Ihnen hier ein reizvolles freistehendes Einfamilienhaus in der idyllischen Altstadt von Königstein. Aufwendig und liebevoll renoviert, können Sie ein schönes modernes, helles Haus zum 15.03.2025 oder zum 01.04.2025 beziehen und alle Vorzüge der traumhaften Lage genießen. Eine schöne Terrasse und ein kleiner Garten gehören natürlich auch zu diesem Angebot, ebenso ein Doppelcarport, wie auch ein Stellplatz. Lassen Sie sich von uns bei einer persönlichen Besichtigung von dem Haus überzeugen.

Objektnummer: 25003001 - 61462 Königstein

## Ausstattung und Details

- Parkettböden
- Einbauküche aus dem Jahr 2020
- schöne Terrasse
- pflegeleichter Garten
- Hobbyraum
- Carport mit Wallboxanschluss
- Ein weiterer Außenstellplatz

Objektnummer: 25003001 - 61462 Königstein

## 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: 25003001 - 61462 Königstein

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.3.2026. Endenergieverbrauch beträgt 39.20 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist A. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 25003001 - 61462 Königstein

## 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)