Königstein im Taunus Falkenstein – Falkenstein

Schlüsselfertig: Neubau-Doppelhaushälfte mit hochwertiger Ausstattung inkl. Grundstück mit Burgblick

Objektnummer: 25003019R

KAUFPREIS: 1.129.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 143 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 334 m²

Objektnummer: 25003019R - 61462 Königstein im Taunus Falkenstein – Falkenstein

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

Objektnummer: 25003019R - 61462 Königstein im Taunus Falkenstein – Falkenstein

Auf einen Blick

Objektnummer	25003019R
Wohnfläche	ca. 143 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2025
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.129.000 EUR
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25003019R - 61462 Königstein im Taunus Falkenstein – Falkenstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	KEIN
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe		

Objektnummer: 25003019R - 61462 Königstein im Taunus Falkenstein – Falkenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25003019R - 61462 Königstein im Taunus Falkenstein – Falkenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25003019R - 61462 Königstein im Taunus Falkenstein – Falkenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25003019R - 61462 Königstein im Taunus Falkenstein – 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

Objektnummer: 25003019R - 61462 Königstein im Taunus Falkenstein – Falkenstein

Die Immobilie

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

VON POLL IMMOBILIEN

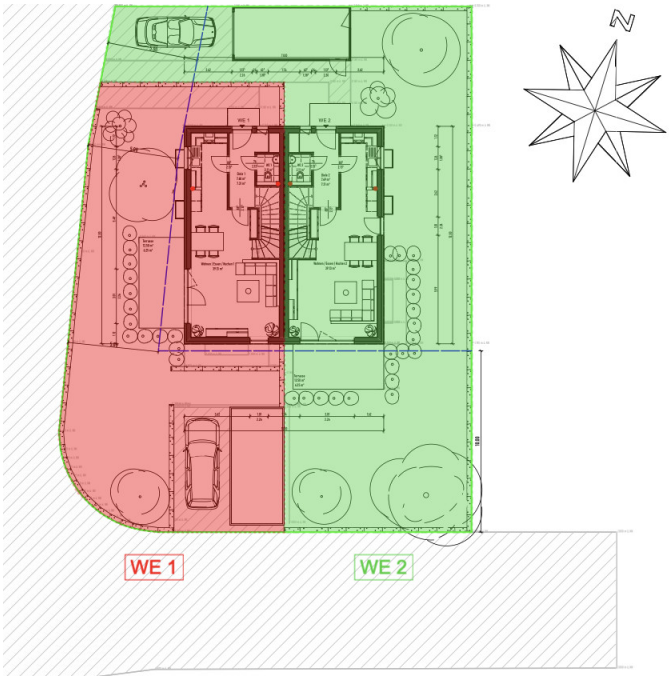
ImmoScout24 Gold Siegel

Gold Partner Seit 2015 ImmoScout24

Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

Objektnummer: 25003019R - 61462 Königstein im Taunus Falkenstein – Falkenstein

Die Immobilie



Objektnummer: 25003019R - 61462 Königstein im Taunus Falkenstein – Falkenstein

Ein erster Eindruck

Projektierte Doppelhaushälfte mit ca. 163?m² wohnlich nutzbarer Fläche zzgl. großzügiger Kellerräume überzeugt dieser Neubau durch seine durchdachte Planung und attraktive Ausstattung. mit Weitblick – modernes Wohnen in Königstein-Falkenstein In begehrter Lage von Königstein-Falkenstein entsteht diese projektierte Doppelhaushälfte (W2), die modernes Wohnen mit höchstem Komfort vereint. Ein besonderes Highlight ist der einzigartige Ausblick: Genießen Sie den Blick auf die historische Burgruine Falkenstein sowie die beeindruckende Frankfurter Skyline ab dem Obergeschoss. Die moderne, zeitgemäße Architektur sowie großzügige, lichtdurchflutete Räume schaffen ein offenes und angenehmes Wohnambiente. Die durchdachte Grundrissgestaltung bietet Platz für Familien und anspruchsvolle Paare: Fünf gut geschnittene Zimmer werden ergänzt durch zwei großzügige Räume im Souterrain mit ca. 14?m² und 21?m² – ideal nutzbar als Homeoffice, Gäste- oder Hobbybereich. Die Räume im Untergeschoss sind mit großen Fenstern sowie Fußbodenheizung ausgestattet, gelten jedoch nicht als Wohnfläche, wodurch sich die wohnlich nutzbare Gesamtfläche auf ca. 163?m² beläuft. Auch der Hausanschluss- und Hauswirtschaftsraum befindet sich im hochwertig ausgeführten WU-Keller. Der private Garten lädt zum Verweilen ein und verfügt über eine Zisterne mit integrierter Tauchpumpe für nachhaltige Gartenbewässerung. Da sich das Bauvorhaben aktuell noch in der Planungsphase befindet, haben Sie die Möglichkeit, zahlreiche Details nach Ihren individuellen Wünschen zu gestalten. Das Haus wird als massives Energiesparhaus in Poroton-Bauweise („Stein auf Stein“) errichtet und erfüllt höchste Ansprüche an Energieeffizienz und Wohnqualität. Bereits im Standard enthalten sind: Das Haus wird als massives Energiesparhaus in langlebiger Poroton-Bauweise („Stein auf Stein“) errichtet und erfüllt höchste Anforderungen an Energieeffizienz und Wohnkomfort. Im Leistungsumfang enthalten sind eine vollständige Architektenplanung, der Energieausweis sowie die Genehmigungsstatik. Für behagliche Wärme sorgt ein doppeltes Wärmepumpensystem mit separater Versorgung für Heizung und Warmwasser, unterstützt durch eine zentrale Lüftungsanlage. Eine Fußbodenheizung mit digitaler Einzelraumregelung sorgt in allen Wohnbereichen für angenehme Temperaturen, während zusätzliche Handtuchheizkörper in den Bädern für besonderen Komfort stehen. Hochwertige Details wie dreifach verglaste Fenster, elektrische Raffstores im Wohn- und Essbereich sowie Rollläden in den Schlafräumen unterstreichen den Anspruch an Qualität und Funktionalität. Die verbauten Innentüren überzeugen mit einer überdurchschnittlichen Höhe von 2,135?m, ergänzt durch robuste Granit-Fensterbänke und eine stilvolle Aluminium-Haustür. Auch die Badausstattung ist hochwertig und lässt sich – inklusive bodengleicher Dusche – individuell nach Ihren Vorstellungen anpassen. Ein weiteres Plus: Malerarbeiten (inklusive Malervlies) und

passende Bodenbeläge sind im Preis bereits enthalten. Abgerundet wird das durchdachte Baukonzept durch einen Blower-Door-Test zur Prüfung der Luftdichtheit – ein weiteres Qualitätsmerkmal dieser energieeffizienten Immobilie. Diese Immobilie bietet Ihnen die ideale Grundlage, um Ihre Wohnträume in einem der exklusivsten Stadtteile des Taunus zu verwirklichen.

Objektnummer: 25003019R - 61462 Königstein im Taunus Falkenstein – Falkenstein

Ausstattung und Details

-Komplette Architektenplanung
-Energieausweis
-Genehmigungsstatik
-Energiesparhaus massiv (Poroton)
-Unterbodenplattendämmung
-Souterrain in Wohnqualität (WU-Keller)
-Doppelwärmepumpensystem mit Lüftungsanlage (Warmwasser und Heizung getrennt)
-Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung (digitale Raumthermostate)
-Handtuchheizkörper im Bad/Duschbad
-3-fach verglaste Fenster
-Elektr. Raffstores im Wohn-/Esszimmer, Rolladen in den anderen Wohn-/Schlafräumen
-Malerarbeiten und Bodenbeläge inkl. (Wohnräume inkl. Malervlies)
-Innentüren mit 2,135 m Höhe in den Wohnräumen
-Hochwertige Badausstattung mit bodengleicher Dusche (Anpassungen möglich)
-Innenfensterbänke in Granit
-Aluminium-Haustür
-Blower-Door-Test
-Zisterne als Regenspeicher mit Tauchpumpe zur Gartenbewässerung
-u.v.m.

Objektnummer: 25003019R - 61462 Königstein im Taunus Falkenstein – 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 (Fahrtzeit 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: 25003019R - 61462 Königstein im Taunus Falkenstein – Falkenstein

Weitere Informationen

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: 25003019R - 61462 Königstein im Taunus Falkenstein – Falkenstein

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Severin Lukas Klier

Georg-Pingler-Straße 1, 61462 Königstein
Tel.: +49 6174 - 25 57 0
E-Mail: koenigstein@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com