

# Exposé

## Wohnung in Königstein im Taunus

### Exklusive 4-Zi.-Altbauwohnung in Königstein – Park, Bach & Burgblick



Objekt-Nr. OM-415392

#### Wohnung

Verkauf: **665.000 €**

Ansprechpartner:  
Christina Augel

61462 Königstein im Taunus  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1907	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	103,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	150 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein Ort, der berührt – Exklusives Altbaujuwel (BJ 1907) am Park mit Gartenidylle, Bachlauf & Burgblick in Königstein

Es gibt Immobilien, die man besichtigt.

Und es gibt Orte, die man fühlt.

Diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Altbauwohnung in Königstein im Taunus liegt direkt am Park – eingebettet in eine grüne Oase, begleitet vom sanften Plätschern eines Bachlaufs, der entlang des Gartens verläuft und vom Balkon aus hör- und sichtbar ist. Ein seltenes Zusammenspiel aus Ruhe, Natur und architektonischer Eleganz.

Vom überdachten Balkon eröffnet sich nicht nur der Blick ins Grüne und auf das Wasser, sondern auch ein wunderschöner, freier Blick auf die Königsteiner Burg – ein Panorama, das jeden Tagesausklang zu etwas Besonderem macht.

Die Wohnung befindet sich in einer repräsentativen Altbauvilla aus dem Jahr 1907 mit lediglich fünf Wohneinheiten. Das Gebäude wurde kürzlich umfassend saniert und energetisch auf den neuesten Stand gebracht. Modernste Technik wie Luft-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage und neues Dach treffen hier auf den zeitlosen Charakter eines klassischen Altbaus.

Im Inneren erwarten Sie großzügige, lichtdurchflutete Räume mit eindrucksvoller Deckenhöhe. Hochwertige Echtholz-Parkettböden, eine stilvolle Materialauswahl und eine durchdachte Raumaufteilung schaffen ein Wohnambiente von bleibender Qualität. Der Balkon wird zum verlängerten Wohnraum – ein Ort für Morgenkaffee mit Bachrauschen oder stille Abende mit Burgblick.

Highlights im Überblick

ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche

4 großzügige Räume mit klassischem Altbau-Charakter

Edle Echtholz-Parkettböden

Exklusives Badezimmer mit XXL bodentiefer Dusche, Doppel-Waschbecken, Unterputz-Wandarmaturen, Spiegel mit indirekter Beleuchtung

Überdachter Balkon mit Blick auf Bach & Burg

Hohe Decken für ein außergewöhnliches Raumgefühl

Gartenbereich entlang des Bachlaufs zur Mitnutzung

Kellerabteil

Nachhaltige Luft-Wasser-Wärmepumpe

Photovoltaikanlage

Neues Dach & energetische Sanierung

Diese Immobilie ist mehr als ein Zuhause.

Sie ist ein Rückzugsort mit Seele – im Herzen der Königsteiner Altstadt, mit Park, Wasser und Geschichte direkt vor der Tür.

Für weitere Informationen oder Rückfragen kontaktieren Sie mich bitte über das Portal.

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

## Ausstattung

Die Wohnung wird unmöbliert übergeben.

Lediglich die Badezimmer-Einrichtung ist inklusive.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich in 61462 Königstein im Taunus und liegt innerhalb der historischen Altstadt, einer der charakturvollsten und begehrtesten Wohnlagen der Stadt.

Die Umgebung ist geprägt von gewachsener Altstadtbebauung mit stilvollen Wohnhäusern, kurzen Wegen und einer besonderen Atmosphäre aus Geschichte, Urbanität und Ruhe. Die unmittelbare Parknähe sowie der naturnahe Bachlauf entlang des Gartens verleihen dieser zentralen Lage eine außergewöhnliche, fast zurückgezogene Qualität.

Vom Balkon aus eröffnet sich ein freier Blick auf die Königsteiner Burg, der den historischen Kontext dieser Lage eindrucksvoll unterstreicht und den Wohnwert nachhaltig erhöht.

Trotz der zentralen Altstadtlage genießen Bewohner hier ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Königstein im Taunus zählt zu den renommiertesten Wohnorten im Rhein-Main-Gebiet. Die hervorragende Infrastruktur, exzellente Schulen, gehobene Gastronomie sowie die schnelle Erreichbarkeit von Frankfurt am Main, Bad Homburg und Wiesbaden machen diese Lage besonders attraktiv für anspruchsvolle Eigennutzer.

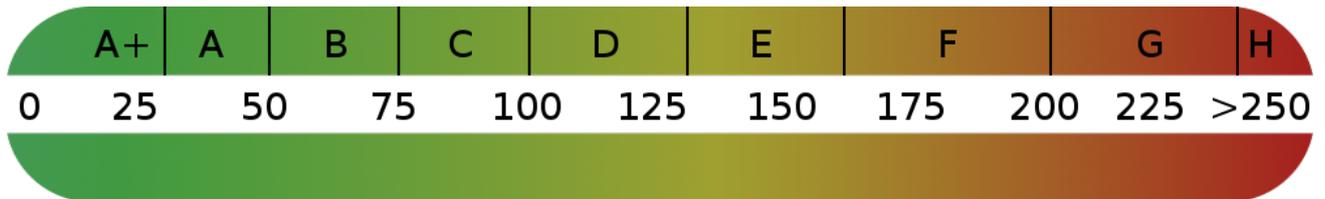
Diese Adresse steht für Exklusivität, Ruhe und nachhaltigen Wert – ein Wohnumfeld für Menschen mit höchsten Ansprüchen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	74,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer / Kinderzimmer



Arbeitszimmer / Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer / Kinderzimmer



Arbeitszimmer / Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer / Kinderzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer

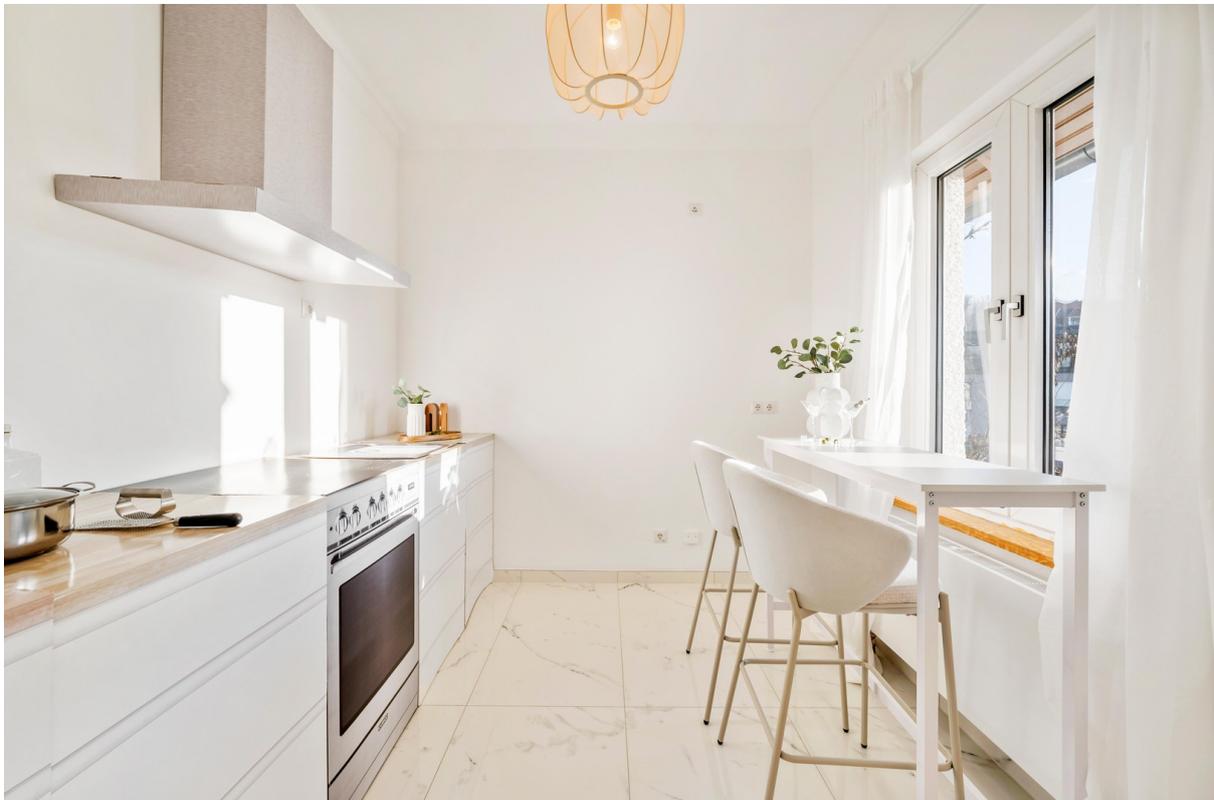


Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche

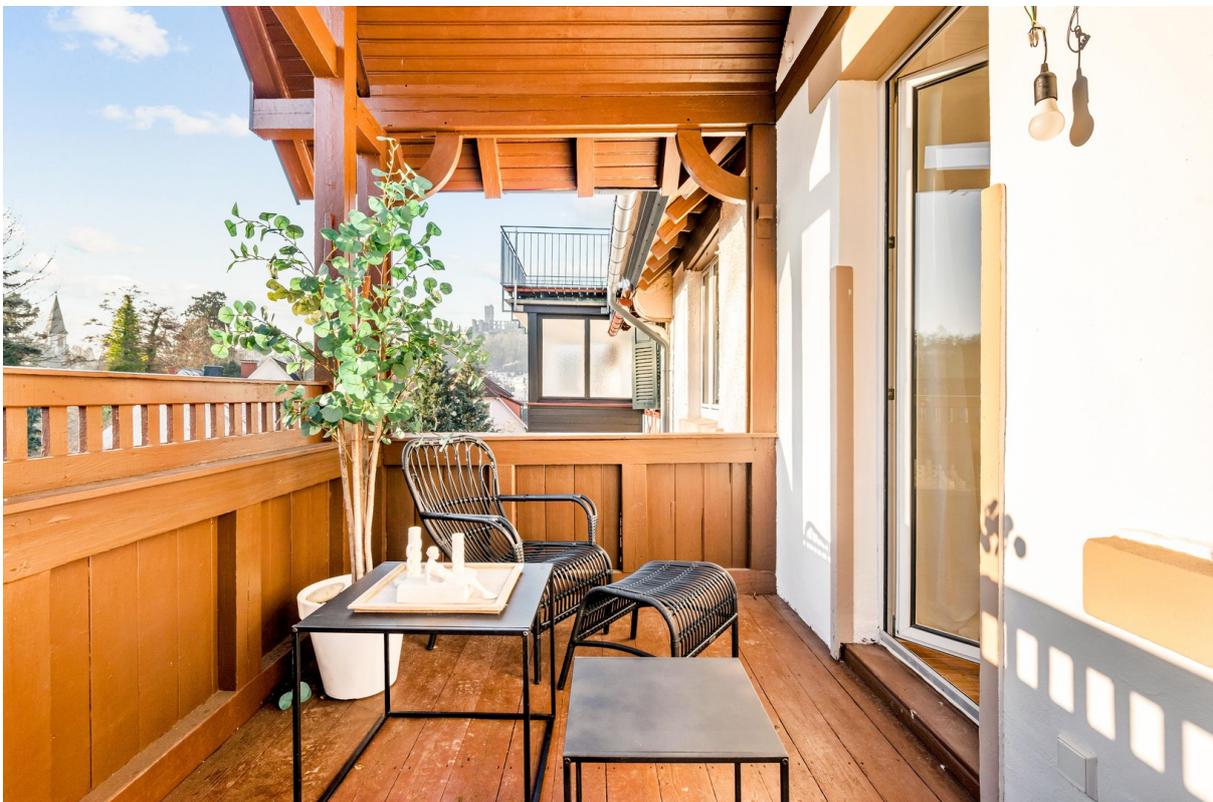


Küche

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkjon mit Blick auf die Burg

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Abstellraum alt. Garderobe



Deko Küche

# Exposé - Galerie



Deko Schlafzimmer



Deko Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Deko



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Deko



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Decke



Arbeitsplatz

# Exposé - Galerie



Deko



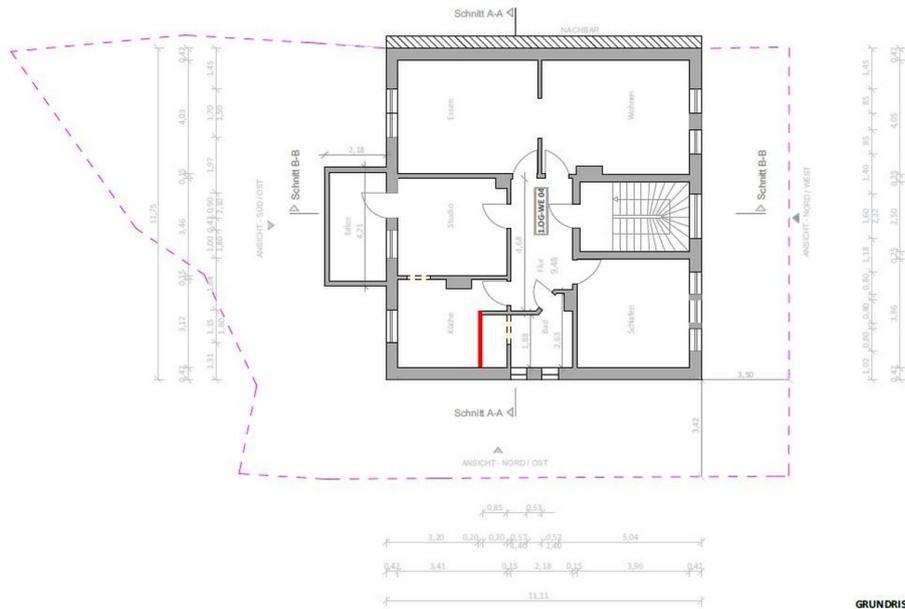
Haus-Parkseite

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

- LEGENDE**
- BESTAND
  - ABRISS
  - NEUBAU



Grundriss