

# Exposé

## Penthouse in Königstein

### 3-Zimmer Penthouse mit Wintergarten und großer Terrasse



Objekt-Nr. OM-419885

#### Penthouse

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:  
Lehr

61462 Königstein  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahmedatum	01.07.2026
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	99,41 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	395 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Penthousewohnung mit Wintergarten & großer Terrasse im Luftkurort Königstein im Taunus

Diese außergewöhnlich helle und offen gestaltete 3-Zimmer-Penthousewohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten, gedämmten Zweifamilienhauses aus dem Jahr 2002 und bietet ein modernes, großzügiges Wohnambiente in zentraler Lage von Königstein im Taunus.

Herzstück der Wohnung ist der ca. 50 m<sup>2</sup> große, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Wintergarten, der dank großer Fensterflächen und direktem Zugang zum Wintergarten sowie zur Terrasse lichtdurchflutet ist und als zentraler Lebensmittelpunkt dient. Der Wintergarten erweitert den Wohnraum und schafft zu jeder Jahreszeit eine besondere Wohnqualität. Die großzügige Dachterrasse von rd. 15 qm lädt zum Entspannen, Sonnen und Genießen ein.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer sowie zwei vollwertige Badezimmer. Der abgetrennte Elternbereich überzeugt mit einem en-suite Bad, ausgestattet mit Whirlpool-Badewanne und Dusche – ideal als privater Rückzugsort. Hochwertiges Parkett in den Wohnräumen sowie Fliesen in den Nassbereichen unterstreichen den gepflegten und zeitlosen Charakter der Immobilie.

Ein separater Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Waschraum stehen zur Verfügung. Zwei Tiefgaragenstellplätze gehören zur Wohnung. Die Wohnung ist aufgrund des Glasfaser-Internet-Anschlusses (bis zu 1.000 MBit/s) für Homeoffice bestens geeignet.

Die Immobilie ist zur Zeit vermietet und ab 01.07.2026 bezugsfrei, wodurch sie sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eignet.

Details des Objektes:

Objektdetails:

Wohnfläche: 99,41 qm

Zimmer: 3

Baujahr: 2002

Bäder: 2 vollwertige Bäder, eines en-suite mit Whirlpool-Wanne

Bodenbeläge: Parkett und Fliesen

Terrasse & Wintergarten: jeweils rd. 15 qm Terrasse und 15 qm Wintergarten mit Beschattung

Keller: Separates Kellerabteil

Heizung: Gaszentralheizung, erneuert Baujahr ca. 2020

Fenster: Kunststoff, doppeltverglast, Einbruchsicherung

Dach: Mit langlebigen Tonziegeln gedeckt

Hausdämmung: Außen gedämmt

Besondere Highlights:

- ✓ Offene Küche mit Vorratskammer sowie Wohn-/Essbereich mit angrenzendem Wintergarten
- ✓ Separater Elternbereich mit en-suite Bad und Whirlpool-Wanne
- ✓ Zwei Tiefgaragenstellplätze
- ✓ Gemeinschaftlicher Waschraum im Keller zur Nutzung; alternativ Einbau in Vorratskammer möglich

- ✓ Ruhige Wohnlage mit fußläufiger Nähe zu Innenstadt & Natur
- ✓ Rücklagen der Eigentümergemeinschaft: ca. 250.000 €
- ✓ Bis zum 30.06.2026 vermietet - Mietverhältnis gekündigt
- ✓ Mieteinnahmen: 1.188 € kalt + 100 € für zwei Tiefgaragenstellplätze

## Ausstattung

Die Wohnung wurde im Jahr 2002 neu errichtet und präsentiert sich in einem gepflegten, zeitlosen Zustand. Sämtliche Wohn- und Schlafräume sind mit hochwertigem Bucheparkett ausgestattet, das den Räumen eine warme und einladende Atmosphäre verleiht.

Der Wintergarten, die Küche sowie die beiden Badezimmer sind mit pflegeleichten Fliesen versehen und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein. Die Einbauküche in hellem Holz ist funktional gestaltet und verfügt über einen Tresen, der sich ideal als Frühstücksplatz oder für informelle Mahlzeiten eignet und den offenen Wohncharakter zusätzlich unterstreicht.

Der Wintergarten verfügt über eine Außenmarkiese.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Zweifamilienhaus befindet sich in einer geschützten Wohnanlage, die aus weiteren Ein- und Mehrfamilienhäusern besteht. Die Anlage ist durch ein Tor verschlossen, sodass kein Durchgangsverkehr besteht und Kinder sich innerhalb der Anlage frei und sicher bewegen können. Das Umfeld ist geprägt von gepflegter Bebauung, viel Grün und einer angenehmen, ruhigen Nachbarschaft.

Die Königsteiner Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzten und Dienstleistern ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Gleichzeitig beginnt die Taunuslandschaft mit zahlreichen Wander- und Erholungswegen direkt vor der Haustür und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Familien profitieren von einer sehr guten Auswahl an Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen, darunter auch renommierte private und internationale Einrichtungen in der Umgebung. Sport- und Freizeitangebote sowie Vereine sind in Königstein vielfältig vorhanden.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die A66 und A5 besteht eine schnelle Verbindung nach Frankfurt am Main, Wiesbaden und in das gesamte Rhein-Main-Gebiet. Öffentliche Verkehrsmittel, darunter Bus- und S-Bahn-Anschlüsse in den umliegenden Ortsteilen, sorgen für eine komfortable Anbindung auch ohne Pkw.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ruhige, grüne Umgebung, die hohe Wohnqualität sowie die sehr gute Erreichbarkeit von Frankfurt – ein idealer Standort für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger.

Königstein im Taunus zählt zu den anerkannten Luftkurorten im Hochtaunus und hebt sich damit deutlich von vielen anderen Taunusgemeinden ab. Durch die erhöhte Lage, die waldreiche Umgebung und die gute Durchlüftung gilt das Klima als besonders rein, kühlend und wohltuend. Im Vergleich zu stärker verdichteten Taunusstädten bietet Königstein eine spürbar höhere Luftqualität sowie ein insgesamt ruhigeres, naturnäheres Wohnumfeld. Diese Kombination aus gesundem Klima, Naturverbundenheit und Nähe zur Metropolregion Frankfurt macht Königstein seit Jahrzehnten zu einem der begehrtesten Wohnstandorte im Taunus.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Blick in Wintergarten

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer u Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche & Vorratskammer



Flur

# Exposé - Galerie



Gästebad



Hauptbad 1

# Exposé - Galerie



Hauptbad 2



Hauptbad Whirlpoolwanne

# Exposé - Galerie



Hauptbad Dusche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeitszimmer / 2. Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Blick auf Terrasse vom AZ



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse

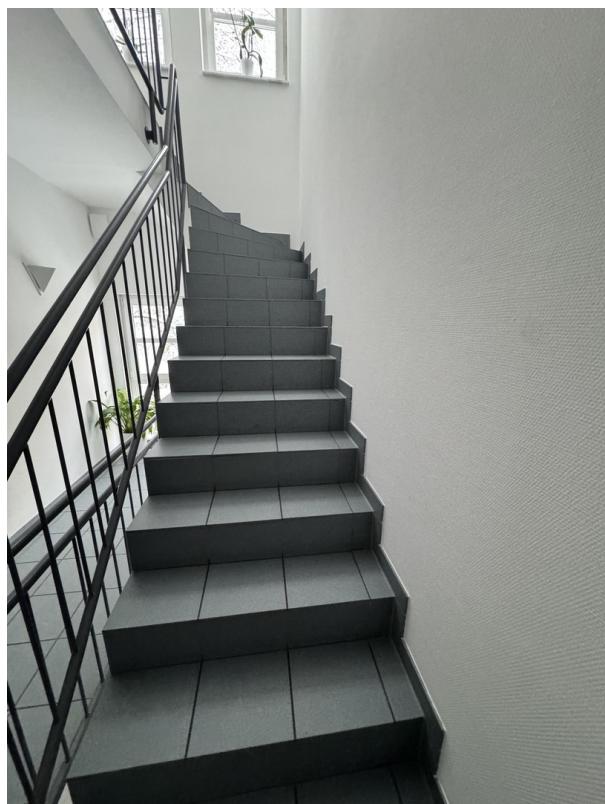


Außenansicht Haus

# Exposé - Galerie



Außenhaustür



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Vor Haustür