

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Königstein

**\*Haus im Haus\* Wohnen mit Hauscharakter in neu gestalteter Villa im Johanniswald mit eigenem Garten**



Objekt-Nr. **OM-319034**

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **3.350 € + NK**

Ansprechpartner:  
Ilona Frantzki  
Telefon: 069 98956510

Drosselweg 27  
61462 Königstein  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2018	Mietsicherheit	10.050 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.01.2025
Wohnfläche	260,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	150 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	300 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	80 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

das behagliche Flair eines Einfamilienhauses trifft auf die Annehmlichkeiten und Vorteile einer stilvollen Wohnung. Diese exklusive Immobilie bietet Ihnen das Gefühl eines privaten Zuhauses, mit viel Platz und Flexibilität auf mehreren Etagen – wie in einem eigenen Haus, eingebettet in eine kleine, hochklassige Wohnanlage.

In einer ruhigen, begehrten Lage, westlich am Rande von Königstein und eingebettet in den malerischen Johannswald, erwartet Sie diese 2018 vollständig sanierte, elegante Villa. Die 4-Zimmer-Terrassenwohnung bietet großzügiges Wohnen auf einer Ebene und vereint modernen Komfort mit einem exklusiven, harmonischen Wohnambiente.

Der weitläufige, offene Wohn- und Essbereich beeindruckt durch seine großzügigen Glasflächen, die nicht nur lichtdurchflutete Räume schaffen, sondern auch eine unvergleichliche, herrschaftliche Atmosphäre erzeugen. Von hier aus betreten Sie direkt die sonnige Terrasse und den eigenen, liebevoll gepflegten Garten – ein wahrer Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

Das wahre Highlight dieser Immobilie sind die beeindruckenden Glasfronten, die das luxuriöse Wohngefühl mit zeitloser Eleganz vereinen. Genießen Sie das Leben im Einklang mit den Jahreszeiten: Beginnen Sie den Tag mit einem Frühstück in der Morgensonne und lassen Sie die Abendstunden bei sanfter Abendsonne in Ihrem privaten Garten ausklingen.

Das Schlafzimmer bietet Ihnen zusammen mit dem angrenzenden Balkon einen atemberaubenden Blick auf den benachbarten Wald und garantiert absolute Ruhe und Erholung. Diese Wohnung verbindet stilvolles Design, naturnahes Wohnen und hochwertige Ausstattung in perfekter Harmonie.

## Ausstattung

Hier ist eine elegantere und stilvollere Formulierung des Textes:

Diese exklusive Wohnung begeistert durch einen großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch einen offenen Küchenbereich und eine gemütliche Kaminecke ergänzt wird. Das lichtdurchflutete Designerbad besticht mit einer freistehenden Badewanne, einer großzügigen Dusche, einem Doppelwaschbecken und einem edlen Granitfußboden. Sowohl das Badezimmer als auch das Gäste-WC sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für zusätzlichen Komfort sorgt.

Der Elternschlafraum mit 25 m<sup>2</sup> sowie das Kinderzimmer bieten jeweils eine separate Ankleide, die praktischen Stauraum und Privatsphäre gewährleisten. Die 27 m<sup>2</sup> große Terrasse sowie der großzügige Balkon, eingebettet in einen liebevoll angelegten Garten, laden zum Verweilen und Entspannen ein. Ein weiteres, 17 m<sup>2</sup> großes Zimmer bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für eine Familienerweiterung oder als Homeoffice.

Die Wohnungsaufteilung im Überblick:

- \*4-Zimmer-Wohnung mit ca. 254 m<sup>2</sup>
- \*84 m<sup>2</sup> großzügiger Wohn- und Essbereich
- \*Offene, hochwertige Küche
- \*Vollständig renoviert (kernsanierte Immobilie)
- \*Tageslichtbad mit freistehender Badewanne
- \*Gäste-WC
- \*Kamin für behagliche Stunden
- \*Edle Parkett- und Granitböden
- \*Balkon und Terrasse mit privatem Garten
- \*Garage

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Diese außergewöhnliche Immobilie ist ideal für all jene, die das Gefühl eines eigenen Hauses genießen möchten, ohne auf die Vorzüge des städtischen Lebens oder die Annehmlichkeiten einer Eigentumswohnung verzichten zu müssen. Hier finden Sie Ihr perfektes Zuhause, das höchsten Ansprüchen an modernes, komfortables Wohnen gerecht wird.

Für weiterführende Informationen, detaillierte Auskünfte zur Lage sowie die Vereinbarung einer persönlichen Besichtigung vor Ort stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

## Lage

Die Randlage von Königstein im malerischen Ortsteil Schneidhain bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten direkt in der Nähe. Ihr neues Zuhause besticht durch eine verkehrsgünstige Anbindung, die sowohl für Autofahrer als auch für Nutzer öffentlicher Verkehrsmittel optimal ist. Die Städte Frankfurt, Wiesbaden und Mainz sowie der Flughafen Rhein-Main sind schnell und bequem erreichbar.

Das Freizeitangebot in Königstein ist äußerst vielseitig und umfasst zahlreiche Aktivitäten – von Sport und Spiel über Theateraufführungen bis hin zu Konzerten. Hier kommt jeder Geschmack auf seine Kosten. Das umfangreiche Bildungsangebot reicht von privaten, konfessionellen und staatlichen Kindergärten über staatliche Grundschulen bis hin zu einer bilingualen Primary School und sowohl privaten als auch staatlichen Gymnasien.

Für Ihre medizinische Versorgung ist bestens gesorgt: Kliniken, zahlreiche Arztpraxen und Apotheken befinden sich in der Umgebung, sodass Sie jederzeit auf exzellente Gesundheitsdienstleistungen zugreifen können.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	82,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Grundrisse



## LEGENDE

- 01 Treppenraum - 7,55 m<sup>2</sup>
- 02 Flur - 30,67 m<sup>2</sup>
- 03 Duschbad/WC - 5,08 m<sup>2</sup>
- 04 Bad - 14,42 m<sup>2</sup>
- 05 Ankleide - 10,43 m<sup>2</sup>
- 06 Schlafen - 25,16 m<sup>2</sup>
- 07 Wohnen/Essen/Kochen
- 08 Abstellraum - 3,05 m<sup>2</sup>
- 09 Ankleide - 5,33 m<sup>2</sup>
- 10 Kind 1 - 19,78 m<sup>2</sup>
- 11 Kind 2 - 17,13 m<sup>2</sup>
- 12 Balkon (1/2) - 11,65 m<sup>2</sup>
- 13 Terrasse (1/2) - 28,44 m<sup>2</sup>

Grundriss