

Königstein im Taunus – Königstein

# Rarität in Königstein: Traumhafte Altbauwohnung in zentraler Lage mit überhohen Decken, Aufzug etc.

Objektnummer: 24003020



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

KAUFPREIS: 660.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24003020 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

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

Objektnummer: 24003020 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 24003020               |
| Wohnfläche   | ca. 121 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3                      |
| Schlafzimmer | 2                      |
| Badezimmer   | 1                      |
| Baujahr      | 1905                   |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz          |

|             |   |
|-------------|---|
| Kaufpreis   | 660.000 EUR   |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung  |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv  |
| Nutzfläche  | ca. 6 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Einbauküche  |

Objektnummer: 24003020 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                             |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | VERBRAUCH                   |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch     | 167.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.02.2029     | Energie-Effizienzklasse | F                           |
| Befuerung                  | Gas            |                         |                             |

Objektnummer: 24003020 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24003020 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24003020 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

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

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

Objektnummer: 24003020 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Die Immobilie



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick



Objektnummer: 24003020 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Ein erster Eindruck

Diese einmalige 3-Zimmer-Altbauwohnung mit ca 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche verbindet historischen Charme mit moderner Ausstattung und bietet ein luxuriöses Wohnerlebnis in einer der begehrtesten Lagen der Stadt. Die Immobilie liegt zentral und doch ruhig, umgeben von allen Annehmlichkeiten des urbanen Lebens. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Highlight der Wohnung ist der großzügige Wohn-Essbereich, der mit bis zu 4,5 Meter hohen Decken und bodentiefen Fenstern beeindruckt und mit edlem Fischgrätenparkett ausgestattet ist. Dieser lichtdurchflutete Raum ist das Herzstück der Wohnung und bietet einen harmonischen Übergang zum eleganten Wintergarten. Der Wintergarten fungiert als stilvolles Esszimmer und eröffnet den Blick ins Grüne. Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das als Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden kann. Beide Räume sind hell gelegen, bieten hohen Wohnkomfort und Rückzugsorte für individuelle Bedürfnisse. Die Einbauküche ist mit hochwertigen Mielegeräten ausgestattet. Durchdacht geplant, bietet die Küche nicht nur optimale Arbeitsflächen, sondern auch Zugang zu einer separaten Vorratskammer, die für zusätzlichen Stauraum sorgt und den Alltag noch komfortabler gestaltet. Das Badezimmer ist hell gestaltet und mit einer Badewanne und separaten Dusche ausgestattet. Ein separates Gäste-WC ergänzt die Ausstattung und bietet zusätzlichen Komfort. Eine weitere Besonderheit ist die sonnige Terrasse, die sich zwischen altem Baumbestand nach hinten hinaus erstreckt. Hier genießen Sie absolute Ruhe und Privatsphäre mitten in der Stadt. Die Terrasse mit ca 30qm bietet ausreichend Platz für gemütliche Outdoor-Möbel und lädt zum Verweilen, Entspannen und Grillen ein – eine echte grüne Oase. Zur Wohnung gehören zwei Stellplätze, die direkt vor der Tür bequem erreichbar sind. Zusätzlich verfügt das Gebäude über eine Waschküche und einen Keller, die über einen Aufzug erreichbar sind. Diese Annehmlichkeiten runden das Gesamtpaket ab und machen die Wohnung zu einem perfekten Zuhause für alle, die zentral und komfortabel wohnen möchten.

Objektnummer: 24003020 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Ausstattung und Details

- Altbauwohnung mit bis zu 4,5 Meter hohen Decken
- Großzügiger Wohn-Essbereich mit bodentiefen Fenstern und mit Fischgrätenparkett
- Geräumiges Schlafzimmer
- Arbeits-/Gästezimmer
- Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- separate Vorratskammer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Großzügige Terrasse ca 30qm nach hinten ausgerichtet
- Aufzug
- 2 Stellplätze direkt am Haus
- Waschküche
- Keller

**Objektnummer: 24003020 - 61462 Königstein im Taunus – 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: 24003020 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 167.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24003020 - 61462 Königstein im Taunus – 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)