

Königstein im Taunus – Königstein

Luxuriös leben: Exklusive Eigentumswohnung inkl. Designerküche, Einbauschränke nach Mass etc.

Objektnummer: 24003023



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119,08 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24003023 - 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: 24003023 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Auf einen Blick

| | |
|--------------|------------------------------------|
| Objektnummer | 24003023 |
| Wohnfläche | ca. 119,08 m ² |
| Dachform | Mansarddach |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 2005 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz, 20000 EUR (Verkauf) |

| | |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis | 599.000 EUR |
| Wohnung | Erdgeschosswohnung |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020 |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 6 m ² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon |

Objektnummer: 24003023 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | VERBRAUCH |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergieverbrauch | 78.00 kWh/m ² a |
| Energieausweis gültig bis | 04.12.2028 | Energie-Effizienzklasse | C |
| Befuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 2005 |

Objektnummer: 24003023 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie



Objektnummer: 24003023 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie



Objektnummer: 24003023 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 06174 - 25 57 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 24003023 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

Objektnummer: 24003023 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Ein erster Eindruck

Erleben Sie gehobenes Wohnen in einer außergewöhnlichen Gartenwohnung, die keine Wünsche offenlässt! Auf rund 120 Quadratmetern Wohnfläche erwartet Sie eine weitläufige, elegant gestaltete Maisonette-Wohnung. In einem Hanghaus mit vier Wohneinheiten gelangen Sie ebenerdig in Ihr neues Zuhause. Das durchdachte Raumkonzept bietet fließende Übergänge: Vom Eingangsbereich mit Garderobe und Einbauschränk sowie einem Abstellraum führt der Weg in die offene Wohnküche mit moderner Ausstattung und angrenzendem Essbereich. Von hier aus betreten Sie auch den sonnigen Süd-Balkon. Auf derselben Etage finden Sie ein gemütliches Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Dusche und Wanne, ein separates Gäste-WC sowie zwei weitere Terrassenbereiche. Die Galerie, die sich über das Wohnzimmer öffnet, bietet Blick auf den stilvollen Kamin und das helle Wohnzimmer, das ebenfalls Zugang zur Südterrasse mit einem kleinen Gartenanteil hat. Das Wohnzimmer erreichen Sie über eine großzügige Wendeltreppe, die den Raum in einladendem Tageslicht erstrahlen lässt. Die großzügigen Fensterfronten und die Galerie schaffen eine freundliche und offene Atmosphäre. Alle Fenster sind mit elektrisch steuerbaren Rollläden ausgestattet. Im Winter sorgt der Kamin für eine behagliche Wärme, und über das Wohnzimmer gelangen Sie direkt auf die teilweise überdachte Südterrasse. Der Garten- bzw. Terrassenbereich ist pflegeleicht gestaltet und mit einem Bewässerungssystem ausgestattet. Exklusive Materialien wie Doussie-Parkett im Wohnbereich und besondere Steinfliesen im Badezimmer und Gäste-WC verleihen dieser Wohnung ein stilvolles Ambiente. Die Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für angenehme Wärme. Ein zusätzlicher Kellerraum, ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradraum sind bequem per Aufzug erreichbar. Zur Wohnung gehört außerdem ein Stellplatz direkt vor dem Gebäude, und die gepflegte Anlage ist über ein funkbetriebenes Einfahrtstor zugänglich. Der Eingangsbereich der Anlage ist mit Videoüberwachung gesichert. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser besonderen Immobilie begeistern! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 24003023 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Ausstattung und Details

- Galerie (als 4. Zimmer ausbaubar)
- Fußbodenheizung
- Hochwertiges Parkett
- Zentral gesteuerte elektrische Rollläden
- Drei Terrassen + ein Balkon
- Hochwertige Einbauküche
- Einbauschränke mit sandgestrahlten Glastüren
- Teilweise Stuck und eingebaute Spotlights
- Abstellraum
- Ein PKW-Stellplatz (20.000EUR)
- Kellerraum, Wasch- und Trockenraum, Fahrradkeller

Objektnummer: 24003023 - 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 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. Königstein ist ca. 20 km von Frankfurt entfernt. Über die Autobahnanschlüsse A 66 und A5 erreichen Sie Wiesbaden in etwa 40 Minuten und den Frankfurter Flughafen in etwa 20-30 Minuten. Eine Regionalbahn fährt ebenfalls regelmäßig nach Frankfurt. Zwischen den Taunusgemeinden und innerhalb Königsteins pendelt ein Stadtbus.

Objektnummer: 24003023 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.12.2028. Endenergieverbrauch beträgt 78.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24003023 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com