

Königstein – Königstein

Zentral gelegen und lichtdurchflutet – 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkonen in der City

Objektnummer: 24003024



www.von-poll.com

MIETPREIS: 1.190 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95,5 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 24003024 - 61462 Königstein – Königstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24003024 - 61462 Königstein – Königstein

Auf einen Blick

Objektnummer	24003024
Wohnfläche	ca. 95,5 m ²
Etage	1
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Freiplatz, 50 EUR (Miete)

Mietpreis	1.190 EUR
Nebenkosten	320 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m ²
Ausstattung	Schwimmbad, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24003024 - 61462 Königstein – Königstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	160.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	02.01.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 24003024 - 61462 Königstein – Königstein

Die Immobilie



Objektnummer: 24003024 - 61462 Königstein – Königstein

Die Immobilie



Objektnummer: 24003024 - 61462 Königstein – Königstein

Die Immobilie



Objektnummer: 24003024 - 61462 Königstein – Königstein

Die Immobilie



Objektnummer: 24003024 - 61462 Königstein – Königstein

Die Immobilie



Objektnummer: 24003024 - 61462 Königstein – Königstein

Die Immobilie



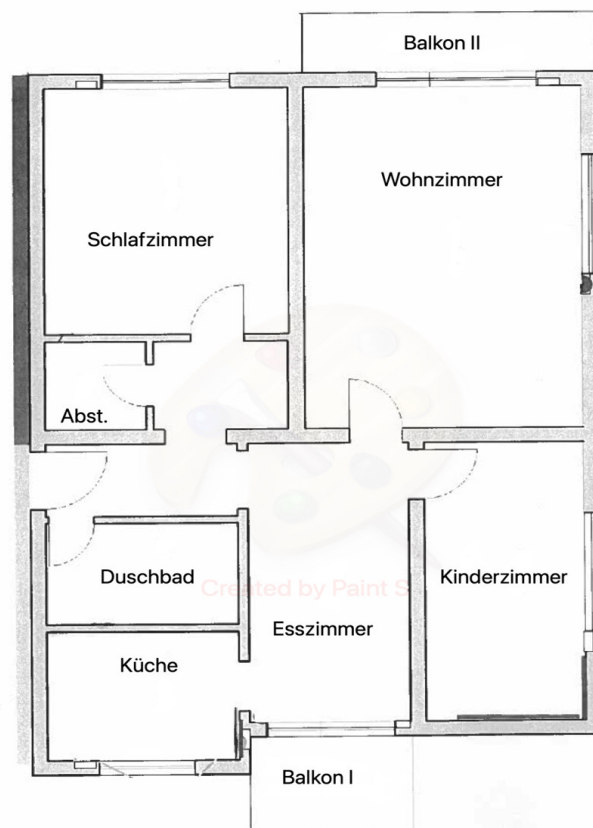
Objektnummer: 24003024 - 61462 Königstein – Königstein

Die Immobilie



Objektnummer: 24003024 - 61462 Königstein – Königstein

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24003024 - 61462 Königstein – Königstein

Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen eine im Jahr 2020 sanierte 3,5-Zimmer-Wohnung in der begehrten Innenstadtlage von Königstein präsentieren zu dürfen, die ab dem 01.02.2025 bezugsfrei zur Verfügung steht. Die Wohnung befindet sich im Hochparterre einer gepflegten, kleinen Wohnanlage mit nur sieben weiteren Einheiten und bietet eine Wohnfläche von etwa 96 m². Der Grundriss ist großzügig und offen gestaltet: Eine Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten und ein modernes Duschbad sind beide mit eleganten Feinsteinzeugfliesen ausgestattet. In den Wohn- und Schlafbereichen sowie im Flur wurde hochwertiger Vinylboden im Holzdesign verlegt. Zwei Balkone schaffen zusätzlichen Freiraum und laden zum Verweilen ein. Alle Räume sind über den zentralen Flur zugänglich, in dem sich auch ein praktischer Abstellraum sowie eine Nische für Garderobe und Schuhschrank befinden. Direkt neben der Küche liegt der Essbereich mit Zugang zum ersten Balkon. Das separate Wohnzimmer, das als reiner Wohnbereich konzipiert ist, führt auf einen zweiten großzügigen Balkon mit Blick ins Grüne. Die beiden Schlafzimmer sind optimal nutzbar und alle Räume verfügen über elektrische Rollläden zur Verdunkelung. Das Badezimmer ist mit einer großzügigen, ebenerdigen Dusche ausgestattet und bietet zudem einen Toploader-Waschmaschine mit 45 cm Breite, die in der Kaltmiete enthalten ist. Für das Trocknen der Wäsche steht ein gemeinschaftlicher Trockenraum zur Verfügung. Ein Kellerabteil und ein PKW-Stellplatz, der für 50 Euro pro Monat gemietet werden kann, runden das Angebot ab. Zusätzlich stehen zwei Gästeparkplätze für Besucher bereit. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Schwimmbad im Untergeschoss, das allen Bewohnern zur Verfügung steht. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und bitten um Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten inklusive Telefonnummer, damit wir diese umgehend bearbeiten können.

Objektnummer: 24003024 - 61462 Königstein – Königstein

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Vinylboden
- Feinsteinzeugfliesen
- Elektrische Rollläden
- Toplader Waschmaschine im Badezimmer
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
- 2 Balkone
- Abstellraum
- Schwimmbad
- PKW-Stellplatz
- Kellerraum
- Wäschetrockenraum

Objektnummer: 24003024 - 61462 Königstein – 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: 24003024 - 61462 Königstein – Königstein

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.1.2028. Endenergieverbrauch beträgt 160.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24003024 - 61462 Königstein – 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