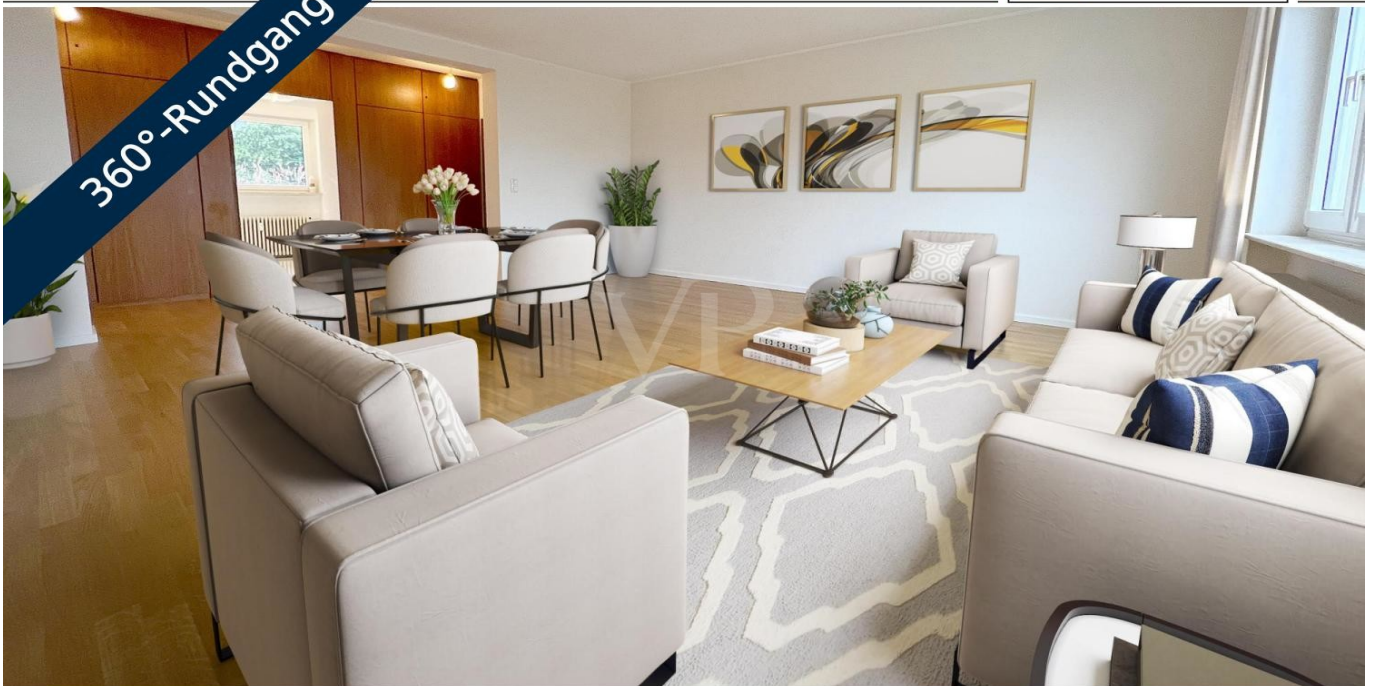


Königstein im Taunus – Königstein

# VON POLL: Lichtdurchflutete Wohnung mit Burgblick

Property ID: 23003017

360°-Rundgang



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

**PURCHASE PRICE: 398.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 101,46 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 23003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## At a glance

Property ID	23003017	Purchase Price	398.000 EUR
Living Space	ca. 101,46 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	3	Condition of property	Modernised
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 8 m <sup>2</sup>
Year of construction	1974	Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 23003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	84.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.04.2029	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1974

Property ID: 23003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## The property



Property ID: 23003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## The property



Property ID: 23003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## The property



Property ID: 23003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## The property



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



Property ID: 23003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpriceinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 06174 - 25 57 0

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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

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

Property ID: 23003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## A first impression

Sie suchen eine modernisierte Drei-Zimmer-Wohnung mit guter Ausstattung, hellen Räumlichkeiten und dennoch zentral gelegen? Dann haben wir hier das passende Angebot für Sie. Hier bietet sich Ihnen die Möglichkeit, eine charmante Drei-Zimmer-Wohnung mit einem herrlichen Blick auf die Königsteiner Burg zu erwerben. Diese geräumige Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Sechs-Familien-Hauses und verfügt über großzügige 101 Quadratmeter Wohnfläche. In dieser schönen Wohnung können Sie sich sofort wohlfühlen. Der Parkettboden verleiht der Wohnung ein warmes und einladendes Ambiente, während der offene Wohn- und Essbereich ein Gefühl von Weite und Großzügigkeit vermittelt und ausreichend Platz bietet. Von hieraus haben Sie einen schönen Blick auf die Königsteiner Burg, das Woogtal und den Feldberg. Es gibt zwei gut geschnittene Schlafzimmer, wovon eines sogar über einen zusätzlichen Wintergarten verfügt. Diesen könnten Sie auch gut als Arbeitsbereich nutzen. Das andere Schlafzimmer hat einen Zugang zum Balkon, ebenso wie die Küche. Die Wohnung wurde sorgfältig gestaltet, um modernen Ansprüchen gerecht zu werden. Die Einbauküche ist funktional und mit einer hochwertigem Granit-Arbeitsplatte versehen. Von der Küche gelangt man direkt auf einen sonnigen Balkon, der den gemeinschaftlichen schön bepflanzten Garten überblickt. Ein Gäste-WC ist eine praktische Ergänzung für Ihr tägliches Leben, und das geräumige Badezimmer mit Dusche und Badewanne bietet Ihnen viel Platz. Natürlich gehört zu diesem attraktiven Angebot auch ein Waschraum und ein Kellerraum. Abschließend verfügt diese Wohnung über eine Garage direkt am Haus, welche im Preis inbegriffen ist. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Property ID: 23003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Details of amenities

Es wurden folgende Arbeiten an dem Mehrfamilienhaus und in der Wohnung durchgeführt:

- Erneuerung der Fassade und Dämmung
- Überbauung der Balkone als Wintergarten zu der Straßenseite
- Das Flachdach erneuert und gedämmt.
- Einbau einer Einbauküche mit Granit-Arbeitsplatte
- Hochwertiger Echtholz-Parkettboden
- Neues modernes Bad und Gäste WC
- Einbau doppelt-verglaster Fenster

Property ID: 23003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## All about the location

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.

Property ID: 23003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.4.2029. Endenergiebedarf beträgt 84.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. 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.

Property ID: 23003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)