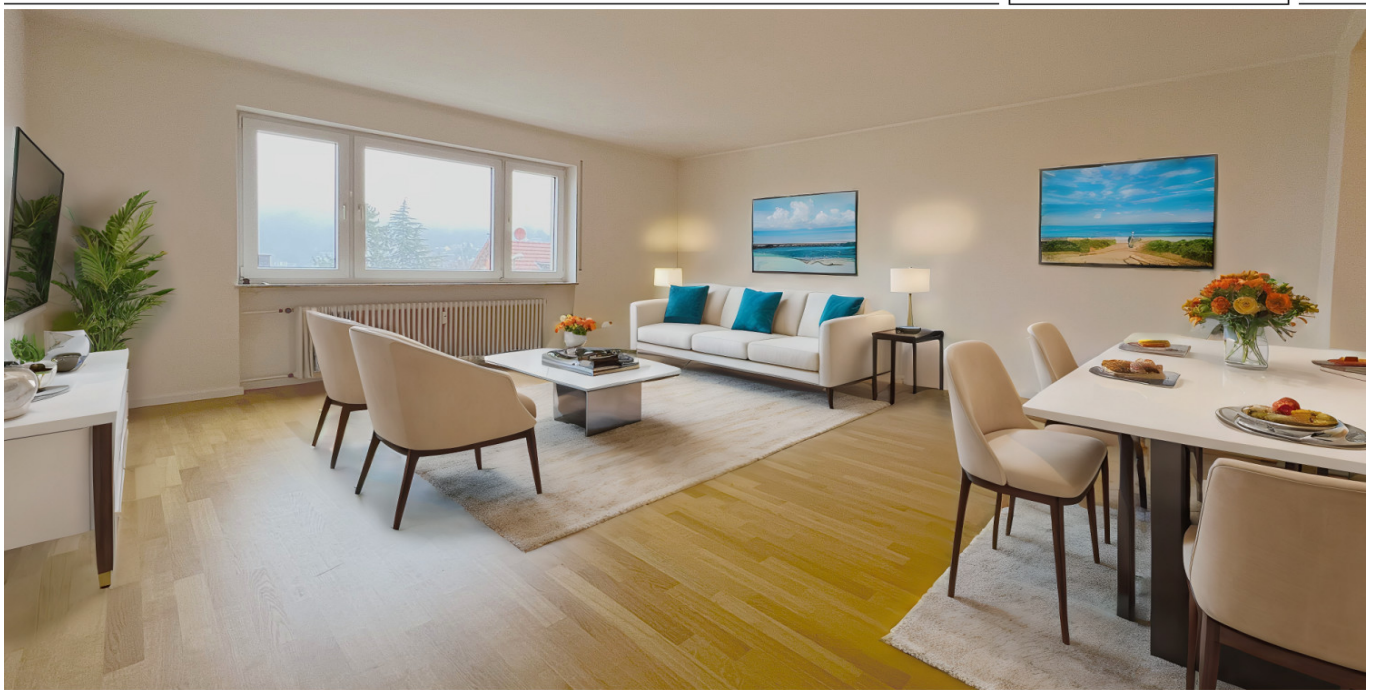


Königstein im Taunus – Königstein

# Lichtdurchflutete Wohnung mit Burgblick, Parkettboden, Garage, hochwertiger Einbauküche u.v.m.

Número de propiedad: 23003017



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

PRECIO DE COMPRA: 398.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 101,39 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 23003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## De un vistazo

Número de propiedad	23003017
Superficie habitable	ca. 101,39 m <sup>2</sup>
Piso	2
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1974
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	398.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 8 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 23003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	84.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	16.04.2029	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1974

Número de propiedad: 23003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La propiedad



Número de propiedad: 23003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La propiedad



Número de propiedad: 23003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La propiedad



Número de propiedad: 23003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La propiedad





Número de propiedad: 23003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La propiedad



Número de propiedad: 23003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La propiedad

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)

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)

Número de propiedad: 23003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La propiedad



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

Número de propiedad: 23003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 23003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 23003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 23003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 23003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)