

Königstein – Königstein

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

CODE DU BIEN: 24003024



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

PRIX DE LOYER: 1.190 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 95,5 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5

CODE DU BIEN: 24003024 - 61462 Königstein – Königstein

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24003024 - 61462 Königstein – Königstein

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24003024
Surface habitable	ca. 95,5 m <sup>2</sup>
Etage	1
Pièces	3.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1974
Place de stationnement	1 x surface libre, 50 EUR (Location)

Prix de loyer	1.190 EUR
Coûts supplémentaires	320 EUR
Type	Etage
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 6 m <sup>2</sup>
Aménagement	Piscine, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24003024 - 61462 Königstein – Königstein

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	160.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.01.2028	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 24003024 - 61462 Königstein – Königstein

## La propriété





CODE DU BIEN: 24003024 - 61462 Königstein – Königstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24003024 - 61462 Königstein – Königstein

## La propriété





CODE DU BIEN: 24003024 - 61462 Königstein – Königstein

## La propriété





CODE DU BIEN: 24003024 - 61462 Königstein – Königstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24003024 - 61462 Königstein – Königstein

## La propriété





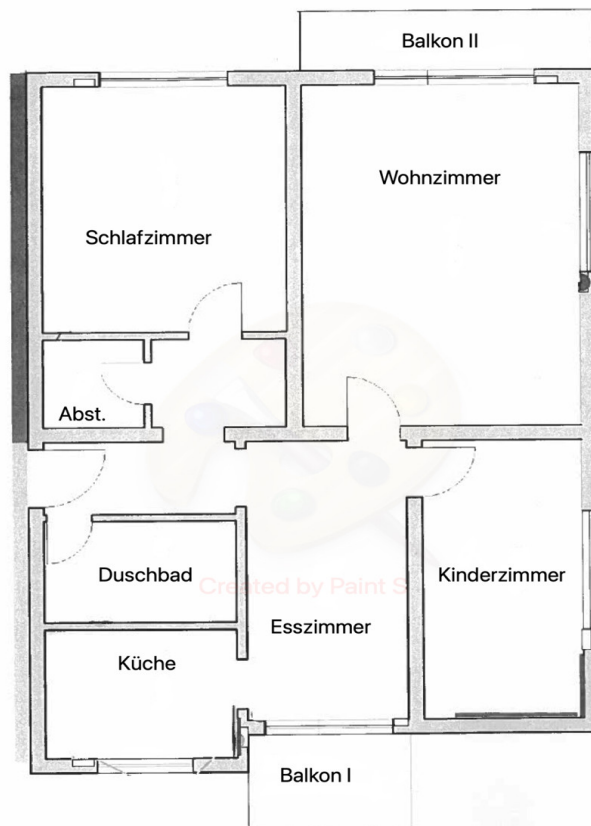
CODE DU BIEN: 24003024 - 61462 Königstein – Königstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24003024 - 61462 Königstein – Königstein

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



CODE DU BIEN: 24003024 - 61462 Königstein – Königstein

## Une première impression

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 m<sup>2</sup>. 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.

CODE DU BIEN: 24003024 - 61462 Königstein – Königstein

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 24003024 - 61462 Königstein – Königstein

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24003024 - 61462 Königstein – Königstein

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.1.2028. Endenergieverbrauch beträgt 160.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



CODE DU BIEN: 24003024 - 61462 Königstein – Königstein

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)