

Königstein im Taunus – Königstein

Gated Community: Luxuriöse Gartenwohnung mit High-End Ausstattung

????????? ??????????: 22003035



www.von-poll.com

???? ??????: 654.500 EUR • ?????????: ca. 119,01 m² • ??????: 3

??????? ?????????: 22003035 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 22003035 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

?? ??? ??????

???????? ?????????	22003035
???????????	ca. 119,01 m ²
????? ??????	????? Mansard
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	3
????????????? ??? ?????????	1
?????????	1
????? ?????????????	2005
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????, 20000 EUR (???????)

????? ???????	654.500 EUR
?????????????	
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????????????	2020
????????? ?????????????	???????
???????????????????????	ca. 6 m ²
??????	
???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ??????????

????????? ???? ?????

??????????	??????????	??????????????	VERBRAUCH
??????????	????????	??????????	
???? ?	?????	??????	78.00 kWh/m²a
??????????	04.12.2028	??????????	
??????????????		??????????	
?????? ?		??????????	C
???? ?	?????	????????????	
		??????????	

???????? ??: 22003035 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

?? ???????



??????? ???????: 22003035 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

?? ????????



??????? ???????: 22003035 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

?? ????????



??????? ???????: 22003035 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

?? ????????



???????? ??: 22003035 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

?? ???????



??????? ?????????: 22003035 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

?? ????????

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

??????? ???????: 22003035 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

??? ?????? ?????????

Gated Community: Luxuriöse Gartenwohnung mit High-End Ausstattung Hier können Ihre Wünsche erfüllt werden, denn wir haben das passende Angebot für Sie! Auf ca. 120qm Wohnfläche bieten wir Ihnen eine großzügig geschnittene Maisonette-Wohnung. In einem Vier-Parteien-Haus mit Hanglage erfolgt der Zugang zu der Wohnung über das Erdgeschoss. Das offene Wohnkonzept überzeugt durch fließende Übergänge vom Eingangsbereich mit Garderobe und Einbauschränk, sowie einem Abstellraum, einer offenen modernen Wohnküche mit angeschlossenen Esszimmer und einem Zugang zum Südbalkon. Ein gut geschnittenes Schlafzimmer, das Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne, sowie das Gäste-WC und zwei weitere Terrassen befinden sich ebenfalls auf dieser Etage. Von der Galerie blicken Sie auf den offenen Kamin, sowie in das helle Wohnzimmer mit angeschlossener Südterrasse und kleinem Gartenanteil. Das Wohnzimmer erreichen Sie über eine geräumige Wendeltreppe. Die großen Fensterfronten und die Galerie, lassen den Raum in einem freundlichen und einladenden Licht erscheinen. Alle Fenster verfügen über zentral gesteuerte elektrische Rollläden. Im Winter sorgt der Kamin für wohlige Wärme. Vom Wohnzimmer betreten Sie die teilüberdachte Südterrasse. Der Gartenbereich ist pflegeleicht angelegt und zusätzliche mit einem Bewässerungssystem ausgestattet. Exklusive Bodenbeläge wie Doussie-Parkett im Wohnbereich und außergewöhnliche Steinfliesen im Bad und Gäste-WC verleihen diesem Angebot ein hochwertiges Ambiente. Die Fußbodenheizung spendet angenehme Wärme. Ein Kellerraum, der Wasch- und Trockenraum und der Fahrradraum sind mit einem Aufzug leicht zu erreichen. Das Angebot umfasst einen Stellplatz in unmittelbarer Nähe zur Haustür. Bequem verlassen Sie die sehr gepflegte Anlage über das funkgesteuerte Einfahrtstor. Der Eingangsbereich ist videoüberwacht. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem außergewöhnlichen Angebot überzeugen! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktanfrage

??????? ?????????: 22003035 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

??????????????? ??? ?????????

- 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 (15.000EUR)
- Kellerraum, Wasch- und Trockenraum, Fahrradkeller

??????? ?????????: 22003035 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 22003035 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

????? ?????????????

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ????????: 22003035 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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