

Königstein – Johanniswald

# Für Paare & Singles - Moderne & offen gestaltete Maisonette mit Fernblick in ruhigem Wohnviertel

VP azonosító: 25003002



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

**BÉRLETI DÍJ: 1.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 126 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3**

VP azonosító: 25003002 - 61462 Königstein – Johanniswald

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25003002 - 61462 Königstein – Johanniswald

## Áttekintés

VP azonosító	25003002
Hasznos lakótér	ca. 126 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ELÉRHET?	30.01.2025
EMELET	2
Szobák	3
Hálósobák	2
FÜRDŐSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2019
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Mélygarázs

Bérelti díj	1.500 EUR
További költségek	250 EUR
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Erkély

VP azonosító: 25003002 - 61462 Königstein – Johanniswald

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	17.12.2029

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	33.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2019

VP azonosító: 25003002 - 61462 Königstein – Johanniswald

## Az ingatlan





VP azonosító: 25003002 - 61462 Königstein – Johanniswald

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003002 - 61462 Königstein – Johanniswald

## Az ingatlan



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

VP azonosító: 25003002 - 61462 Königstein – Johanniswald

## Az ingatlan

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)

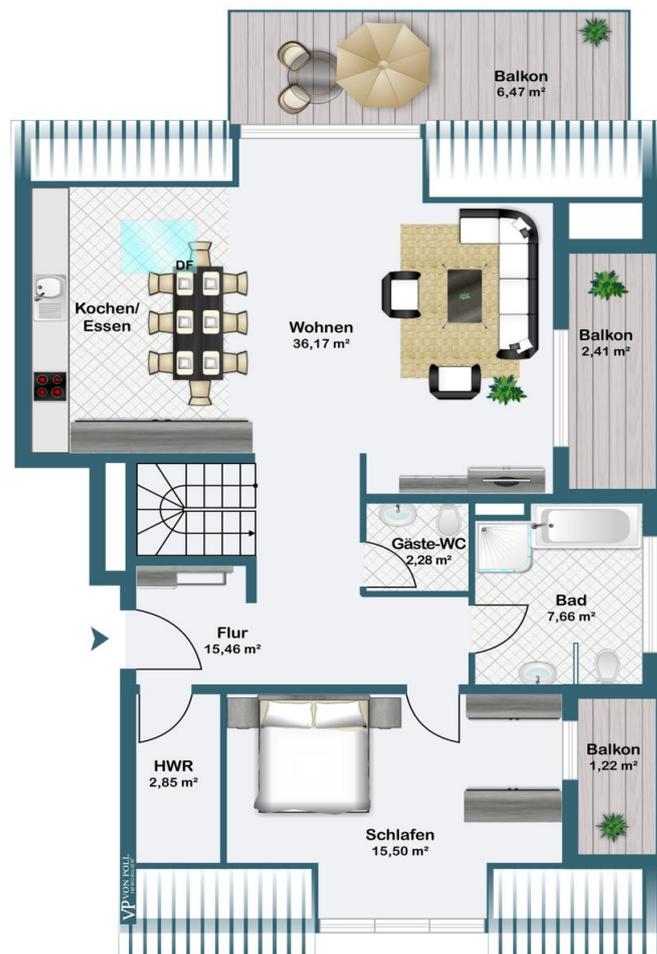
ImmoScout24 Gold Siegel

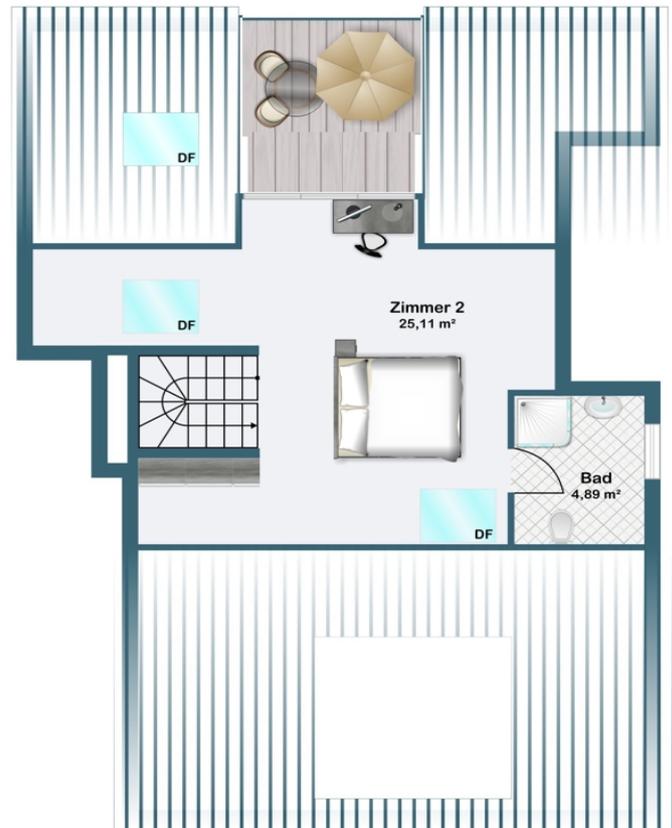


Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

VP azonosító: 25003002 - 61462 Königstein – Johanniswald

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25003002 - 61462 Königstein – Johanniswald

## Az els? benyomás

Genießen Sie den Komfort einer modernen, offen gestalteten Dreizimmer-Maisonettewohnung in gefragter Wohnlage des Königsteiner Johanniswalds. Die Wohnung befindet sich in einem neuerem Mehrfamilienhaus mit nur wenigen Wohneinheiten und ansprechend gestalteter Wohnanlage. Die Räume sind offen und großzügig und mit hochwertigem Parkett ausgestattet. Auf ca. 126 Quadratmetern Wohnfläche haben Sie allen Komfort, den Sie sich wünschen. Im Eingangsbereich finden Sie einen kleinen Hauswirtschaftsraum, in dem sich die Waschmaschine anschließen lässt. Der Flur ermöglicht den Zugang zum ruhigen Schlafzimmer, das auf der Rückseite des Hauses liegt. Die Etage bietet noch ein modern ausgestattetes Tageslichtbad und ein Gäste-WC. Der große Wohn-Essbereich verfügt über eine offene Küche. Alle elektrischen Geräte sind vorhanden, sogar ein modernes Abzugssystem von BORA. Von diesem großen, hellen Raum treten Sie auf den großen Balkon zur Südseite. Über eine offene Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss. Es eignet sich als zusätzlicher Schlaf-, oder Gästebereich, als Homeoffice oder zusätzlicher Wohnbereich. Ein weiteres Tageslichtbad bietet eine Dusche und WC. Das große Highlight dieser Etage ist sicher die Dachterrasse. Von hier aus haben Sie den besten Blick über die Dächer des Johanniswalds, die Taunuslandschaft und rüber ins Rhein-Main-Gebiet. Ein separater Kellerraum sowie ein PKW-Stellplatz (kein Duplex) in der Tiefgarage runden das Angebot ab. Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Königstein gut zu erreichen. In die Natur gelangen Sie ideal zu Fuß. Sie wollen mit dem Auto Richtung Frankfurt oder A66? Vom Johanniswald aus ist dies staufrei ohne den Königsteiner Kreisel möglich. Die Wohnung ist geeignet für Paare und Singles. Haben wir Ihre Neugierde geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage mit Angabe Ihrer Kontaktdaten.

VP azonosító: 25003002 - 61462 Königstein – Johanniswald

## Részletes felszereltség

- Video-Gegensprechanlage Busch-Jaeger
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Parkettboden im Wohnbereich
- Steinfliesen in Bädern
- Moderne Küche mit Markengeräten
- Bora-Abzugssystem im Kochfeld
- Elektrische Rollläden
- 2 Tageslichtbäder
- Gäste-WC
- Waschmaschinenanschluss in Wohnung
- TG-Stellplatz (kein Duplex)
- Kellerraum

VP azonosító: 25003002 - 61462 Königstein – Johanniswald

## Minden a helyszínr?!

Im beliebten Johanniswald mit guter Anbindung per Auto befindet sich diese moderne Maisonettewohnung. 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.

VP azonosító: 25003002 - 61462 Königstein – Johanniswald

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.12.2029. Endenergiebedarf beträgt 33.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist A. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

VP azonosító: 25003002 - 61462 Königstein – Johanniswald

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)