

Königstein im Taunus – Königstein

Zentrale 4-Zimmerwohnung mit Dachterrasse

Property ID: 25003011



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 520.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 117 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25003011 - 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: 25003011 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

At a glance

Property ID	25003011
Living Space	ca. 117 m²
Floor	2
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1993
Type of parking	2 x Underground car park

Purchase Price	520.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2017
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 10 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25003011 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	02.01.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	160.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 25003011 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

The property



Property ID: 25003011 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

The property



Property ID: 25003011 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

The property



Property ID: 25003011 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

The property



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

Property ID: 25003011 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

The property

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

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

Property ID: 25003011 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

A first impression

Diese großzügige Dachgeschosswohnung aus dem Jahr 1993 vereint komfortables Wohnen mit durchdachter Raumaufteilung und gemütlichem Charme. Auf ca. 125 m² Wohnfläche erwarten Sie vier helle Zimmer, darunter drei ruhige sowie gemütliche Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Eines der Schlafzimmer verfügt zudem, über einen eigenen Zugang zur Terrasse und verbindet somit Wohnkomfort mit einem Hauch von Natur. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Zuhauses und führt direkt zu einem der besonderen Highlights: der sonnigen Dachterrasse. Hier genießen Sie einen traumhaften Ausblick, entspannte Stunden unter freiem Himmel und laue Sommerabende – ein echtes Stück Lebensqualität mitten in der Stadt. Die moderne Einbauküche lässt keine Wünsche offen und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Zudem sorgen maßgefertigte Einbauschränke für zusätzlichen Stauraum. Angrenzend an die geräumige Küche liegt ein separater Abstellraum mit einem Wasseranschluss für die Waschmaschine. Das stilvolle Badezimmer überzeugt mit einer großzügigen Badewanne sowie einer separaten Dusche und bietet so höchsten Komfort für entspannte Wellnessmomente. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein separates Gäste WC. Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der Tiefgaragenstellplatz, der Ihnen zusätzlichen Komfort und Sicherheit bietet. Die Wohnung befindet sich im obersten Stockwerk eines gepflegten, ruhigen Mehrfamilienhauses und bietet Ihnen ein angenehmes Wohnumfeld. Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, charmante Cafés, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten erreichbar – alles, was das tägliche Leben bequem und unkompliziert macht. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus zentralem Wohnen und entspannter Wohnatmosphäre. Ein weiteres Highlight dieser Wohnung sind die 2 Tiefgaragenstellplätze, die Ihnen zusätzlichen Komfort und Sicherheit bietet. Fazit: Ein Zuhause, das durch Helligkeit, Großzügigkeit und eine zentrale Lage überzeugt – ideal für alle, die stilvoll wohnen und den Alltag in vollen Zügen genießen möchten.

Property ID: 25003011 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Details of amenities

- Dachgeschosswohnung im obersten Stockwerk eines gepflegten Mehrfamilienhauses
- Baujahr 1993
- Ca. 125 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
- Heller, großzügiger Wohn- und Essbereich
- Traumhafte Dachterrasse mit Weitblick
- Moderne, voll ausgestattete Einbauküche
- Praktische Einbauschränke für zusätzlichen Stauraum
- Tageslichtbad mit funktionaler Ausstattung
- Gäste WC
- Ca. 10 m² zusätzliche Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Ruhige Wohnlage mit zentraler Anbindung
- Eigener Tiefgaragenstellplatz
- Lichtdurchflutete Räume mit wohnlicher Atmosphäre

Property ID: 25003011 - 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: 25003011 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.1.2028. Endenergieverbrauch beträgt 160.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. 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.

Property ID: 25003011 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Severin Lukas Klier

Georg-Pingler-Straße 1, 61462 Königstein

Tel.: +49 6174 - 25 57 0

E-Mail: koenigstein@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com