

Königstein

# Living bliss with a terrace surrounded by greenery and a magnificent view

Property ID: 25003030



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

**PURCHASE PRICE: 795.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 130,01 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25003030 - 61462 Königstein

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25003030 - 61462 Königstein

## At a glance

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Property ID          | 25003030                     |
| Living Space         | ca. 130,01 m <sup>2</sup>    |
| Rooms                | 3                            |
| Bedrooms             | 2                            |
| Bathrooms            | 1                            |
| Year of construction | 1976                         |
| Type of parking      | 1 x Garage, 15000 EUR (Sale) |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 795.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Modernised                                                                |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Usable Space          | ca. 9 m <sup>2</sup>                                                      |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Garden / shared use                                    |

Property ID: 25003030 - 61462 Königstein

## Energy Data

|                                |            |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Source                  | Gas        | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy certificate valid until | 15.09.2029 | Final Energy Demand                                  | 83.49 kWh/m²a             |
| Power Source                   | Gas        | Energy efficiency class                              | C                         |
|                                |            | Year of construction according to energy certificate | 1976                      |

Property ID: 25003030 - 61462 Königstein

## The property



Property ID: 25003030 - 61462 Königstein

## The property



Property ID: 25003030 - 61462 Königstein

## The property



Property ID: 25003030 - 61462 Königstein

## The property



Property ID: 25003030 - 61462 Königstein

## The property



Property ID: 25003030 - 61462 Königstein

## The property



Property ID: 25003030 - 61462 Königstein

## The property



Property ID: 25003030 - 61462 Königstein

## The property

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)

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)

Property ID: 25003030 - 61462 Königstein

## The property



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

Property ID: 25003030 - 61462 Königstein

## A first impression

Exclusive 3-room apartment in a charming, small residential complex with only 3 units – your new home with unparalleled panoramic views. This rare opportunity combines modern living with privacy and a touch of luxury. Located in a small apartment building with just three units, this property impresses not only with its tranquil setting but also with its stylish layout and breathtaking views. Here you'll live in an exclusive neighborhood, enjoying peace and privacy while benefiting from excellent transport links. Highlights at a glance: Light-filled living spaces: Generous windows create a unique living environment and bathe the rooms in natural daylight. Open, loft-style floor plan: The modern layout creates an airy feel and offers plenty of space for personal expression. Dreamlike terrace: Create your own private outdoor retreats – whether a sunny breakfast with a view or a cozy barbecue with friends, enjoy life under the open sky. Exclusive features: High-quality hardwood floors lend the living spaces a warm and elegant atmosphere. A luxuriously appointed bathroom with elegant fixtures invites you to relax, complemented by a separate guest WC for added convenience. Floor-to-ceiling windows with sliding doors: Maximum brightness and a harmonious transition between living and outdoor spaces create a feeling of freedom and openness. Modern lighting concepts: Stylish, integrated downlights add elegant accents and create an inviting living atmosphere. Convenient access: In addition to the staircase, a second entrance to the apartment is available via the elevator – ideal for shopping or everyday errands. Optional parking: A garage parking space can be purchased separately (additional €15,000).

Property ID: 25003030 - 61462 Königstein

## Details of amenities

- Exklusive 3-Zimmer-Wohnung in kleiner Wohnanlage mit nur 3 Einheiten
- Lichtdurchflutete Räume durch großzügige, bodentiefe Fensterfronten mit Schiebetüren
- Offener, loftartiger Grundriss mit viel Raum zur individuellen Gestaltung
- Großzügige Terrasse mit unverbaubarer Weitsicht
- Hochwertige Holzdielen-/Parkettböden für ein elegantes Wohnambiente
- Luxuriös ausgestattetes Badezimmer mit stilvollen Armaturen
- Separates, modernes Gäste-WC
- Moderne Beleuchtung mit integrierten Downlights / LED-Spots
- Komfortabler Zugang über Treppenhaus und bald auch per Aufzug (jedoch nicht Barrierefrei)
- Optionaler Garagenstellplatz (zzgl. 15.000 €)

Property ID: 25003030 - 61462 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: 25003030 - 61462 Königstein

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.9.2029.  
Endenergiebedarf beträgt 83.49 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.  
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.

Property ID: 25003030 - 61462 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](mailto:koenigstein@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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