

Königstein – Schneidhain

# Komfort der Extraklasse: Nahezu neuwertige Eigentumswohnung mit E-Mobility-Ausstattung

Número de propiedad: 25003026

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 445.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 85 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25003026 - 61462 Königstein – Schneidhain

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25003026 - 61462 Königstein – Schneidhain

## De un vistazo

|                      |                                                                                      |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25003026                                                                             |
| Superficie habitable | ca. 85 m²                                                                            |
| Piso                 | 1                                                                                    |
| Habitaciones         | 3                                                                                    |
| Dormitorios          | 2                                                                                    |
| Baños                | 1                                                                                    |
| Año de construcción  | 2017                                                                                 |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 10000 EUR (Venta), 1 x Garaje, 20000 EUR (Venta) |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 445.000 EUR                                                               |
| Piso                   | Piso                                                                      |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 7 m²                                                                  |
| Características        | WC para invitados, Balcón                                                 |

Número de propiedad: 25003026 - 61462 Königstein – Schneidhain

## Datos energéticos

|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía                   | Bioenergía                     |
| Certificado energético válido hasta | 20.06.2027                     |
| Fuente de energía                   | Pellets                        |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 69.20 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | B                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2017                   |

Número de propiedad: 25003026 - 61462 Königstein – Schneidhain

## La propiedad



Número de propiedad: 25003026 - 61462 Königstein – Schneidhain

## La propiedad



Número de propiedad: 25003026 - 61462 Königstein – Schneidhain

## La propiedad



Número de propiedad: 25003026 - 61462 Königstein – Schneidhain

## La propiedad



Número de propiedad: 25003026 - 61462 Königstein – Schneidhain

## La propiedad



Número de propiedad: 25003026 - 61462 Königstein – Schneidhain

## La propiedad



Número de propiedad: 25003026 - 61462 Königstein – Schneidhain

## La propiedad



Número de propiedad: 25003026 - 61462 Königstein – Schneidhain

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Número de propiedad: 25003026 - 61462 Königstein – Schneidhain

## La propiedad



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

Número de propiedad: 25003026 - 61462 Königstein – Schneidhain

## Una primera impresión

Willkommen zu dieser außergewöhnlichen Eigentumswohnung, die im Jahr 2017 in massiver Bauweise fertiggestellt wurde.

Die Liegenschaft befindet sich in absolut zentraler Mikrolage, denn in weniger als 20 Metern entfernt befindet sich eine neue Ortsmitte mit Supermarkt und Bäckerei. Des Weiteren erreichen Sie in ca. 500 Metern den Bahnhof Königstein-Schneidhain, von hier aus gelangen Sie mit der Regionalbahn 12 in unter 30 Minuten die Mainmetropole Frankfurt.

Die Liegenschaft im allgemeinen befindet sich in einer gepflegten und nahezu neuwertigen Wohnanlage, die durch ihre zeitgemäße Architektur und ausgesuchte Bauqualität besticht. Mit einer Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> und insgesamt drei großzügig geschnittenen Zimmern, bietet diese Wohnung anspruchsvollen Bewohnern gleichermaßen einen hohen Wohnkomfort und Raum zur Entfaltung.

Die Wohnung verfügt über zwei helle, ruhig gelegene Schlafzimmer sowie ein modernes, geräumiges Badezimmer. Dieses ist mit einer bodentiefen Dusche, einem Doppelwaschtisch und exklusiven Fliesen ausgestattet. Ergänzt wurde das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC mit hochwertigen Fliesen in Holzoptik. Das gesamte Badezimmer- und WC-Design wurde sorgfältig auf eine harmonische Gesamtwirkung abgestimmt.

Empfangen werden Sie von einem lichtdurchfluteten Flur, der direkt in den zeitgemäß gestalteten Wohn- und Essbereich führt. Herzstück bildete die hochwertige, offene Einbauküche mit Kochinsel und integriertem Essplatz für vier Personen. Im gesamten Wohnbereich überzeugt der edle Parkettboden und die großflächigen, bodentiefen Fenster, die für ein angenehmes Raumklima sorgen. Elektrische Rollläden mit Zeitschaltfunktion erhöhten dabei Komfort und Sicherheit.

Alle Räume profitierten von einer Fußbodenheizung, individuell regelbarer Klimaanlage (in drei Zimmern) sowie einer automatischen Be- und Entlüftung an den Fenstern – perfekte Voraussetzungen für ein angenehmes Wohngefühl zu jeder Jahreszeit. Die CAT 7 Netzwerkverkabelung und eine im separaten Hauswirtschaftsraum verbaute Kommunikationszentrale (Patchfeld und 24-Port 1 Gbit/s Switch) unterstützten die Ansprüche an modernes, vernetztes Wohnen. Der Abstellraum eignete sich ideal für Hauswirtschaftstätigkeiten und Lagerung.

Zum besonderen Ausstattungsniveau gehört zudem ein überdachter Balkon mit Blick. Hier konnten Sie entspannte Stunden im Freien genießen und den Tagesausklang verfolgen.

Die Wohnung wurde stets besonders gepflegt und präsentierte sich laufend in einem neuwertigem Zustand. Das gesamte Gebäude ist Teil einer ordentlichen, ruhigen Liegenschaft mit Hausmeisterservice und Gemeinschaftsbereichen.

Ein besonderes Plus sind die vorhandenen Stellplätze: Ein Garagenstellplatz mit 11 kW Anschluss (CEE 16 A - 3 phasig) für Elektrofahrzeuge und ein zusätzlicher Außenstellplatz sichern höchste Flexibilität im Alltag.

Ab Februar 2026 werden Sie als Eigentümer dieses Objekts von der durchdachten Grundrissgestaltung, der gehobenen Ausstattung und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten profitieren.

Vereinbaren Sie zeitnah einen Besichtigungstermin – entdecken Sie Ihr neues Zuhause, das sowohl Privatpersonen als auch Paaren und kleinen Familien beste Wohnqualität bieten wird.

Número de propiedad: 25003026 - 61462 Königstein – Schneidhain

## Detalles de los servicios

- Hochwertiger Parkettboden
- Exklusive Fliesen in den Bädern
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Tiefgaragenstellplatz mit 11 kW Anschluss (CEE 16 A - 3 phasig) für Ihr Elektroauto (20.000€)
- Ein weiterer Außenstellplatz (10.000€)
- Automatische Be- und Entlüftung an den Fenstern
- Klimaanlage in 3 Räumen
- CAT 7 Netzwerkverkabelung
- Gepflegte Liegenschaft, Neubauähnlich
- Hochwertige, offene Einbauküche mit Kochinsel und integriertem Essbereich mit Platz für 4 Personen
- Große, bodentiefe Fenster
- Abstellraum mit eigener Lüftung und verbauter Kommunikationszentrale
- Gäste WC mit Fliesen in Holzoptik
- Geräumiges Badezimmer mit bodentiefer Dusche und Doppelwaschtisch
- Überall elektrische Rollläden mit Zeitschaltfunktion
- Durchdachte Schiebetür-Elemente
- Zwei Schlafzimmer
- Balkon mit Blick in den Taunus

Número de propiedad: 25003026 - 61462 Königstein – Schneidhain

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25003026 - 61462 Königstein – Schneidhain

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.6.2027.

Endenergiebedarf beträgt 69.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Bioenergie.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Número de propiedad: 25003026 - 61462 Königstein – Schneidhain

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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