

Königstein im Taunus – Königstein

# El placer de vivir en la ciudad: elegante apartamento urbano con una amplia terraza XL en Königstein

Número de propiedad: 25003017

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 575.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 123,11 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

- 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: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## De un vistazo

|                      |                               |
|----------------------|-------------------------------|
| Número de propiedad  | 25003017                      |
| Superficie habitable | ca. 123,11 m <sup>2</sup>     |
| Piso                 | 1                             |
| Habitaciones         | 3                             |
| Dormitorios          | 2                             |
| Baños                | 1                             |
| Año de construcción  | 1981                          |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje, 15000 EUR (Venta) |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 575.000 EUR                                                               |
| Piso                           | Piso                                                                      |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2023                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 8 m <sup>2</sup>                                                      |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada                              |

Número de propiedad: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Datos energéticos

|                                     |                                           |                                                     |                        |
|-------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Sistema de calefacción de una sola planta | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Consumo de energía final                            | 116.70 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 20.11.2026                                | Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Año de construcción según el certificado energético | 1981                   |

Número de propiedad: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La propiedad

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

Número de propiedad: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La propiedad



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

Número de propiedad: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Una primera impresión

Luminoso y elegante apartamento urbano de tres habitaciones con amplia terraza y garaje: ubicación céntrica, acabados de alta calidad, completamente modernizado y con gastos de comunidad muy bajos. ¿Busca un apartamento urbano elegante y moderno en una ubicación céntrica pero muy tranquila, con amplios espacios, comodidades de alta calidad y acceso directo a todas las tiendas? Entonces, esta excepcional oferta podría ser perfecta para usted. En pleno centro, le espera un extraordinario condominio en la primera planta de un edificio de apartamentos bien cuidado de solo ocho unidades. El apartamento ofrece aproximadamente 114 m<sup>2</sup> de espacio habitable con una distribución abierta y luminosa, un ambiente elegante y numerosas modernizaciones de alta calidad realizadas en los últimos años. Destaca especialmente el amplio salón-comedor, que da al pasillo y cuenta con grandes ventanales y acceso directo a la terraza solárium de aproximadamente 63 m<sup>2</sup> con vistas a la vegetación circundante. El nuevo toldo (instalado en 2023) proporciona una agradable sombra en los días calurosos, mientras que la conexión de agua en la terraza facilita el mantenimiento del jardín. La cocina equipada de alta calidad (2023) con grifería Quooker se integra armoniosamente en el salón diáfano y está equipada con electrodomésticos modernos. El suelo de parquet recién instalado (2023) en todo el apartamento realza su elegante estilo. La calefacción por suelo radiante, alimentada por un sistema central de gas (renovado en 2016), proporciona una agradable calidez y la temperatura se puede regular cómodamente en cada habitación mediante mando a distancia. El espacioso dormitorio ofrece amplio espacio para un amplio armario y una conexión para la televisión. En 2016 se instaló una nueva ventana de triple acristalamiento (43 dB), ideal para un sueño reparador en la ciudad. El baño, completamente modernizado (2023), luce elegantes acabados con efecto mármol, grifería nueva y conexiones para lavadora y secadora, todo ello en una superficie de 9 m<sup>2</sup>, sin necesidad de bajar al sótano. También hay un práctico aseo de cortesía. Una habitación adicional es ideal como habitación infantil, habitación de invitados o despacho. Todos los muebles están incluidos en el precio y se pueden adquirir por separado. Características adicionales: Aire acondicionado en el salón (2023), Persianas eléctricas (renovadas en 2017), Laminado interior de ventanas para una apariencia moderna y blanca (2023), Puerta de seguridad WK2 (2015), Calefacción central de gas nueva (2022), Renovación de la terraza y ventanas/puertas de suelo a techo (2007), Renovación del tejado del edificio (2016), Garaje con portero eléctrico nuevo, Trastero seco en el sótano. Este apartamento combina una comodidad de vida bien pensada con un mobiliario elegante y una ubicación céntrica, ideal para quienes desean combinar la vida urbana con amplios espacios abiertos y tranquilidad en un entorno verde.

Número de propiedad: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Detalles de los servicios

- Alle Möbel sind gegen einen Aufpreis von 10.000,-€ enthalten und können übernommen werden
- Hochwertiger Parkettboden in der gesamten Wohnung
- Fußbodenheizung über Gas-Etagenheizung mit Funksteuerung in jedem Raum
- Offene Einbauküche
- Schöner großer Wohn-/Essbereich, ca. 45m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Anschlüssen für Waschmaschine und Wäschetrockner, ca. 9m<sup>2</sup>
- Gäste-WC
- Große Terrasse, ca. 63m<sup>2</sup> mit Blick ins Grüne und neuer Sonnenmarkise
- Trockener Kellerraum
- Garage mit neuem elektrischen Torantrieb (15.000,-€)
- Elektrische Rollläden

Renovierungsmaßnahmen im Zeitstrahl:

2007

- Terrasse saniert und neue bodentiefe Fenster und Türe zur Terrasse

2015

- Sicherheitstüre WK2

2016

- im Schlafzimmer neues Fenster mit 3-fach Verglasung 43db
- Dachsanierung

2017

- elektrische Rollläden

2022

- Neue Etagenheizung

2023

- Neue, offene Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten (u.a. Quooker für kochend heißes, sowie Sprudelwasser)
- Neuer Parkettboden in der gesamten Wohnung
- Badezimmer erneuert (neue Sanitäre Einrichtung, neuer Boden in Marmoroptik)
- Klimaanlage im Wohnzimmer
- Wasseranschlüsse auf der Terrasse
- Fenster Laminierung (innen) für einen optisch modernen Look
- Elektrik erneuert
- Neue Sprechanlage

Número de propiedad: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## 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: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.11.2026.  
Endenergieverbrauch beträgt 116.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Número de propiedad: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## 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)