

Königstein – Schneidhain

Confort de première classe : Appartement quasi neuf avec équipements de mobilité électrique

CODE DU BIEN: 25003026

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 445.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 85 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25003026 - 61462 Königstein – Schneidhain

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25003026 - 61462 Königstein – Schneidhain

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25003026
Surface habitable	ca. 85 m²
Etage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2017
Place de stationnement	1 x surface libre, 10000 EUR (Vente), 1 x Garage, 20000 EUR (Vente)

Prix d'achat	445.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 7 m²
Aménagement	WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 25003026 - 61462 Königstein – Schneidhain

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Bioénergie
Certification énergétique valable jusqu'au	20.06.2027
Source d'alimentation	Pellet

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	69.20 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2017

CODE DU BIEN: 25003026 - 61462 Königstein – Schneidhain

La propriété



CODE DU BIEN: 25003026 - 61462 Königstein – Schneidhain

La propriété



CODE DU BIEN: 25003026 - 61462 Königstein – Schneidhain

La propriété



CODE DU BIEN: 25003026 - 61462 Königstein – Schneidhain

La propriété



CODE DU BIEN: 25003026 - 61462 Königstein – Schneidhain

La propriété



CODE DU BIEN: 25003026 - 61462 Königstein – Schneidhain

La propriété



CODE DU BIEN: 25003026 - 61462 Königstein – Schneidhain

La propriété



CODE DU BIEN: 25003026 - 61462 Königstein – Schneidhain

La propriété

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

CODE DU BIEN: 25003026 - 61462 Königstein – Schneidhain

La propriété



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

CODE DU BIEN: 25003026 - 61462 Königstein – Schneidhain

Une première impression

Bienvenue dans ce superbe appartement en copropriété, achevé en 2017 selon des méthodes de construction robustes. Bénéficiant d'un emplacement privilégié, il se trouve à moins de 20 mètres d'un nouveau centre-ville comprenant un supermarché et une boulangerie. De plus, la gare de Königstein-Schneidhain, à environ 500 mètres, permet de rejoindre Francfort en moins de 30 minutes grâce au train régional RB12.

L'appartement est situé dans un complexe résidentiel quasi neuf et bien entretenu, qui se distingue par son architecture contemporaine et sa construction de haute qualité. Avec une surface habitable d'environ 85 mètres carrés et trois pièces spacieuses, cet appartement offre à ses résidents exigeants un confort optimal et une grande liberté de personnalisation. Il comprend deux chambres lumineuses et calmes, ainsi qu'une salle de bains moderne et spacieuse équipée d'une douche à l'italienne, d'une double vasque et de carrelage haut de gamme. Un WC séparé, avec carrelage imitation bois de qualité supérieure, complète cet espace de vie. L'ensemble de la salle de bains et du WC a été soigneusement conçu pour une harmonie visuelle parfaite. Un couloir baigné de lumière vous accueille et mène directement à l'espace de vie contemporain comprenant salon et salle à manger. La pièce maîtresse est une cuisine américaine haut de gamme, équipée d'un îlot central et d'un coin repas intégré pour quatre personnes. Dans le séjour, l'élégant parquet et les grandes baies vitrées créent une atmosphère intérieure agréable. Des volets roulants électriques avec minuterie optimisent le confort et la sécurité. Toutes les pièces bénéficient d'un chauffage au sol, d'une climatisation individuelle (dans trois pièces) et d'une ventilation automatique aux fenêtres – des conditions idéales pour un confort optimal toute l'année. Le câblage réseau CAT 7 et un hub de communication (panneau de brassage et switch 24 ports 1 Gbit/s) installés dans la buanderie séparée répondent aux exigences d'une vie connectée moderne. Le cellier est idéal pour les tâches ménagères et le rangement. Un balcon couvert avec vue est un autre atout majeur de cet appartement exceptionnel. Vous pourrez y profiter de moments de détente en plein air et admirer le coucher du soleil. L'appartement a toujours été méticuleusement entretenu et s'est toujours présenté dans un état impeccable. L'immeuble fait partie d'une résidence calme et bien entretenue, avec service de conciergerie et espaces communs. Un atout majeur réside dans le stationnement : un garage équipé d'une borne de recharge de 11 kW (CEE 16 A - triphasé) pour véhicules électriques et une place de parking extérieure supplémentaire vous garantissent une flexibilité optimale au quotidien. Dès février 2026, en tant que propriétaire, vous profiterez d'un agencement bien pensé, de prestations haut de gamme et d'une grande polyvalence. Prenez rendez-vous pour une visite dès maintenant et découvrez votre futur chez-vous, qui offrira un cadre de vie idéal aux personnes seules, aux couples et aux jeunes familles.

CODE DU BIEN: 25003026 - 61462 Königstein – Schneidhain

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25003026 - 61462 Königstein – Schneidhain

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25003026 - 61462 Königstein – Schneidhain

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.6.2027.

Endenergiebedarf beträgt 69.20 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25003026 - 61462 Königstein – Schneidhain

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Severin Lukas Klier

Georg-Pingler-Straße 1, 61462 Königstein

Tel.: +49 6174 - 25 57 0

E-Mail: koenigstein@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com