Königstein im Taunus – Königstein

Le bonheur de la vie urbaine : Appartement élégant en ville avec une spacieuse terrasse XL à Königstein

CODE DU BIEN: 25003017

PRIX D'ACHAT: 575.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 123,11 m^2 • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

- 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: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25003017
Surface habitable	ca. 123,11 m²
Etage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1981
Place de stationnement	1 x Garage, 15000 EUR (Vente)

Prix d'achat	575.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 8 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	20.11.2026
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	116.70 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1981

CODE DU BIEN: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

La propriété

CODE DU BIEN: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

La propriété

CODE DU BIEN: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

La propriété

CODE DU BIEN: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

La propriété

CODE DU BIEN: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

La propriété

CODE DU BIEN: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

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: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

La propriété

CODE DU BIEN: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Une première impression

Lumineux et élégant appartement de trois pièces en ville, avec une grande terrasse et un garage – emplacement central, finitions haut de gamme, entièrement rénové et charges très faibles ! Vous recherchez un appartement moderne et élégant en ville, dans un quartier central et pourtant très calme ? Un espace de vie confortable, des prestations de qualité et un accès direct à tous les commerces ? Cette offre exceptionnelle est faite pour vous. Au cœur du centre-ville, un superbe appartement vous attend au premier étage d'un immeuble de seulement huit appartements, parfaitement entretenu. D'une superficie d'environ 114 m², il bénéficie d'une distribution ouverte et lumineuse, d'une ambiance raffinée et de nombreuses rénovations de qualité réalisées ces dernières années. Son atout majeur est le vaste séjour/salle à manger, ouvert sur le couloir et doté de grandes fenêtres donnant directement sur une terrasse ensoleillée d'environ 63 m² avec vue sur la verdure environnante. Un store neuf (installé en 2023) procure une agréable ombre lors des chaudes journées d'été, tandis que le point d'eau sur la terrasse facilite l'entretien du jardin. La cuisine aménagée haut de gamme (2023), avec robinet Quooker, s'intègre harmonieusement à l'espace de vie ouvert et est équipée d'appareils électroménagers modernes. Le parquet neuf (2023) dans tout l'appartement souligne son style élégant. Le chauffage au sol, alimenté par un système de chauffage central au gaz (renouvelé en 2016), procure une chaleur agréable, et la température peut être facilement réglée dans chaque pièce grâce à une télécommande. La chambre spacieuse offre suffisamment d'espace pour une grande armoire et une prise TV. Une nouvelle fenêtre à triple vitrage (43 dB) y a été installée en 2016 – idéale pour une nuit paisible en ville. La salle de bains entièrement modernisée (2023) présente d'élégantes finitions effet marbre, de nouveaux équipements et des branchements pour lave-linge et sèche-linge, le tout dans un espace confortable de 9 m² – évitant ainsi de descendre au sous-sol. Un WC invités est également disponible. Une pièce supplémentaire peut servir de chambre d'enfant, de chambre d'amis ou de bureau. Tout le mobilier est inclus dans le prix et peut être acheté séparément. Autres atouts : climatisation dans le séjour (2023), volets roulants électriques (installés en 2017), film protecteur blanc sur les fenêtres intérieures (2023), porte blindée WK2 (2015), chauffage central au gaz neuf (2022), rénovation de la terrasse et installation de baies vitrées (2007), rénovation de la toiture (2016), garage avec porte de garage électrique neuve, cave sèche. Cet appartement allie confort et fonctionnalité à un mobilier élégant et à une situation centrale idéale : parfait pour ceux qui recherchent le dynamisme de la vie urbaine, de beaux espaces et la tranquillité d’un cadre verdoyant.

CODE DU BIEN: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Détails des commodités

- 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. 45m²
- Badezimmer mit Anschlüssen für Waschmaschine und Wäschetrockner, ca. 9m²
- Gäste-WC
- Große Terrasse, ca. 63m² mit Blick ins Grüne und neuer Sonnenmarkise
- Trockener Kellerraum
- Garage mit neuem elektrischen Torantrieb (15.000,-€)
- Elektrische Rolläden

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 erneuer (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

CODE DU BIEN: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

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 (Fahrtzeit 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: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.11.2026.
Endenergieverbrauch beträgt 116.70 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

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