

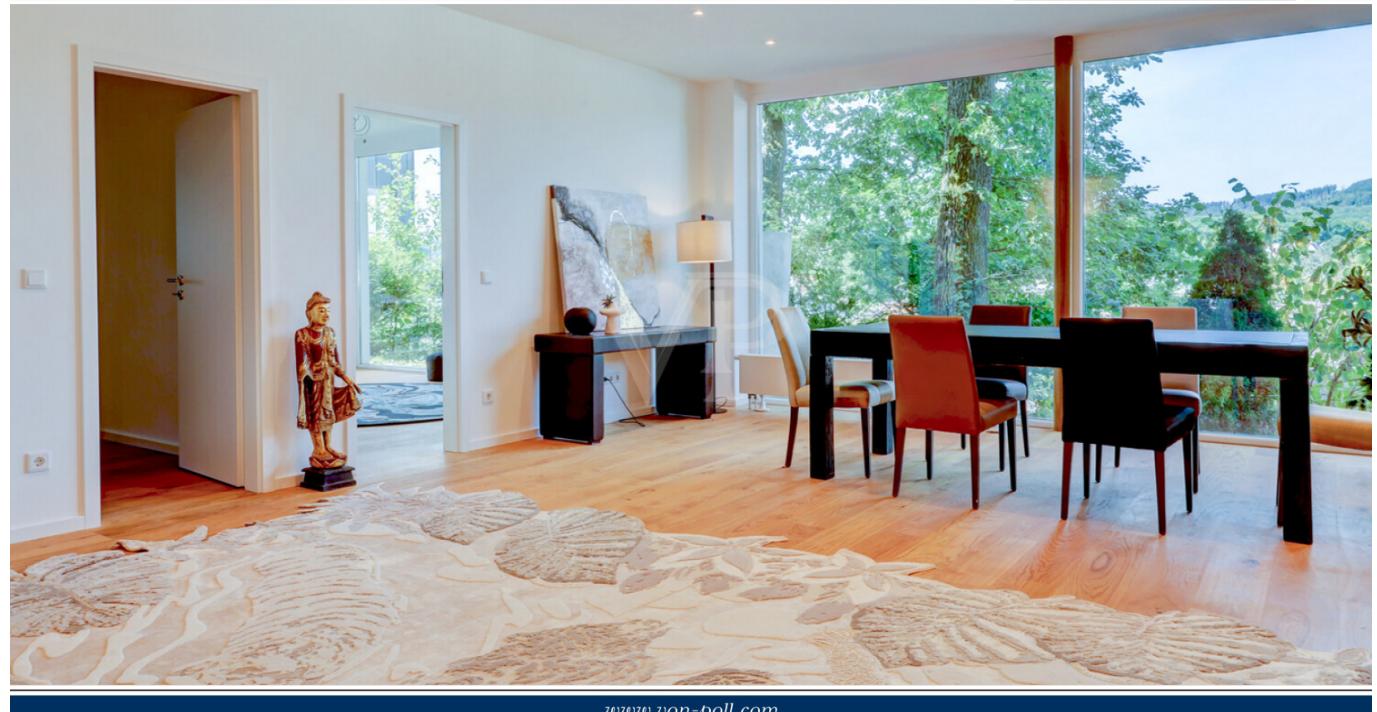
Königstein

## Vivre le bonheur absolu avec une terrasse entourée de verdure et une vue magnifique

**CODE DU BIEN: 25003030**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130,01 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25003030 - 61462 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: 25003030 - 61462 Königstein**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25003030	Prix d'achat	795.000 EUR
Surface habitable	ca. 130,01 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1976	Surface de plancher	ca. 9 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x Garage, 15000 EUR (Vente)	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25003030 - 61462 Königstein

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique	valable jusqu'au	Consommation d'énergie	83.49 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	1976

CODE DU BIEN: 25003030 - 61462 Königstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003030 - 61462 Königstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003030 - 61462 Königstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003030 - 61462 Königstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003030 - 61462 Königstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003030 - 61462 Königstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003030 - 61462 Königstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003030 - 61462 Königstein

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 25003030 - 61462 Königstein

## La propriété



ImmoScout24 Gold Siegel



**CODE DU BIEN: 25003030 - 61462 Königstein**

## Une première impression

Appartement exclusif de 3 pièces dans une charmante petite résidence de seulement 3 appartements – votre nouveau chez-vous avec une vue panoramique imprenable. Cette opportunité rare allie confort moderne, intimité et une touche de luxe. Situé dans un petit immeuble de seulement trois appartements, ce bien impressionne non seulement par son cadre paisible, mais aussi par son agencement élégant et sa vue à couper le souffle. Vous vivrez dans un quartier exclusif, profitant du calme et de l'intimité tout en bénéficiant d'excellentes liaisons de transport. Ses atouts : Des espaces de vie lumineux : De généreuses fenêtres créent une atmosphère unique et baignent les pièces de lumière naturelle. Un plan ouvert de style loft : L'agencement moderne crée une sensation d'espace et offre une grande liberté d'expression. Une terrasse de rêve : Créez vos propres espaces extérieurs privés – que ce soit un petit-déjeuner ensoleillé avec vue ou un barbecue convivial entre amis, profitez de la vie à la belle étoile. Prestations exclusives : Un parquet de haute qualité confère aux espaces de vie une atmosphère chaleureuse et élégante. Une salle de bains luxueusement aménagée avec des équipements raffinés vous invite à la détente, complétée par des toilettes séparées pour plus de confort. Baies vitrées avec portes coulissantes : une luminosité maximale et une transition harmonieuse entre les espaces de vie et l'extérieur créent une sensation de liberté et d'ouverture. Éclairage moderne : des spots encastrés élégants et intégrés apportent une touche raffinée et créent une ambiance chaleureuse. Accès pratique : outre l'escalier, un second accès à l'appartement se fait par ascenseur – idéal pour faire ses courses ou ses petites commissions. Parking en option : une place de parking en garage peut être acquise séparément (15 000 € supplémentaires).

**CODE DU BIEN: 25003030 - 61462 Königstein**

## Détails des commodités

- 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 €)

**CODE DU BIEN: 25003030 - 61462 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: 25003030 - 61462 Königstein**

## Plus d'informations

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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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: 25003030 - 61462 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](mailto:koenigstein@von-poll.com)

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

---

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