

Königstein

# Loft design entièrement rénové avec vue panoramique imprenable

---

**CODE DU BIEN: 25003037**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

---

**PRIX D'ACHAT: 1.450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 215 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5**

---

CODE DU BIEN: 25003037 - 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: 25003037 - 61462 Königstein**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25003037	Prix d'achat	1.450.000 EUR
Surface habitable	ca. 215 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Pièces	5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Refait à neuf
Salles de bains	2	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, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25003037 - 61462 Königstein

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	15.09.2029	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: 25003037 - 61462 Königstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003037 - 61462 Königstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003037 - 61462 Königstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003037 - 61462 Königstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003037 - 61462 Königstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003037 - 61462 Königstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003037 - 61462 Königstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003037 - 61462 Königstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003037 - 61462 Königstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003037 - 61462 Königstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003037 - 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: 25003037 - 61462 Königstein

## La propriété



ImmoScout24 Gold Siegel



**CODE DU BIEN: 25003037 - 61462 Königstein**

## Une première impression

Bienvenue dans un univers où luxe, style et espace se conjuguent harmonieusement. Ce loft exceptionnel de 5 pièces se situe dans une petite résidence privée de seulement trois appartements – une opportunité rare pour ceux qui recherchent l'exclusivité, la tranquillité et un art de vivre raffiné. Ce bien d'exception a été repensé par une décoratrice d'intérieur de renom, exigeante en matière de design, de fonctionnalité et de confort. Son travail a déjà été salué par la critique – une autre de ses réalisations a notamment été présentée dans le prestigieux magazine « Schöner Wohnen » (Beautiful Living). Ce professionnalisme et ce style impeccable se reflètent dans l'aménagement de cet appartement : chaque détail est harmonieusement agencé, créant un cadre de vie qui allie avec brio élégance et modernité. Dès l'entrée, une sensation de liberté saisissante vous envahit : un plan ouvert de type loft, baigné de lumière grâce à de généreuses baies vitrées coulissantes. Ici, architecture et nature fusionnent harmonieusement. La vue panoramique imprenable depuis la vaste terrasse est un véritable atout, offrant une expérience de vie hors du commun. Le luxueux design intérieur se poursuit avec fluidité : parquets élégants et carreaux grand format créent une ambiance chaleureuse et raffinée, tandis que spots encastrés et projecteurs LED modernes assurent un éclairage parfait. La cheminée à gaz et verre, visible de deux côtés, constitue la pièce maîtresse du séjour, instaurant une atmosphère de confort et d'élégance contemporaine. La cuisine ouverte design signée Rifra est un autre point fort de cet appartement de rêve. Équipée d'appareils haut de gamme, elle offre un cadre idéal aux cuisiniers amateurs exigeants comme aux fins gourmets. Les salles de bains, elles aussi, affichent un niveau d'excellence sans compromis : luxueusement aménagées avec des matériaux de choix, des robinetteries Grohe élégantes et du papier peint WET. Cette offre exclusive est complétée par une place de parking en garage (15 000 € supplémentaires) et un ascenseur, pour un confort optimal jusqu'à votre porte. Ce loft est plus qu'un logement : c'est une affirmation de style. Idéal pour ceux qui recherchent un bien d'exception et apprécient une qualité irréprochable. Nous serions ravis de vous présenter cette propriété remarquable en personne.

**CODE DU BIEN: 25003037 - 61462 Königstein**

## Détails des commodités

- Exklusive 5-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
- Hochwertige Bodenbelege (u.a. Holz-Dielen und XL-Fliesen)
- Großzügige Terrasse mit unverbaubarer Weitsicht
- Hochwertige Holzdielen-/Parkettböden für ein elegantes Wohnambiente
- Gaskaminofen mit Blick von zwei Seiten
- Luxuriös ausgestattete Badezimmer mit stilvollen Armaturen
- Separates, modernes Gäste-WC
- Moderne Beleuchtung mit integrierten Downlights / LED-Spots
- Garagenstellplatz (zzgl. 15.000 €)
- Luxuriöse, offene Einbauküche mit Elektrogeräten (mit Gaggenau Weinkühlschrank, Bora Abzug, Backofen/Mikrowelle und Dampfgarer)

**CODE DU BIEN: 25003037 - 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: 25003037 - 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: 25003037 - 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)