

Königstein im Taunus – Königstein

## Jól karbantartott lakópark központi helyen

*VP azonosító: 25001089a*



VÉTELÁR: 4.000.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 1.412,37 m<sup>2</sup> • FÖLDTERÜLET: 1.316 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25001089a - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25001089a - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Áttekintés

VP azonosító	25001089a	Vételár	4.000.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 1.412,37 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Építés éve	1987		
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 16 x Garázs	Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Kereskedelmi terület	ca. 90 m <sup>2</sup>
		Bérelhető terület	ca. 1502 m <sup>2</sup>

VP azonosító: 25001089a - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	14.11.2032
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	198.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1987

VP azonosító: 25001089a - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Az ingatlan



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**VP azonosító: 25001089a - 61462 Königstein im Taunus – Königstein**

## Az első benyomás

Eladó egy 1987-ből származó, vegyes funkciójú épület. Az ingatlan egy üzlethelyiségből és húsz lakóegységből áll, köztük három maisonette lakásból. A teljes bérbeadható terület körülbelül 1502,37 m<sup>2</sup>, amely körülbelül 90,00 m<sup>2</sup> üzlethelyiségre és körülbelül 1412,37 m<sup>2</sup> lakóterületre oszlik. Három egység ürül ki a következő három hónapon belül, és eladáskor üresen átadhatók. Az épület 16 földszinti parkolóhelyet kínál egy- és háromállásos garázsokban. Az ingatlanon további két kültéri parkolóhely is található. Az épület futását központi gázfűtés biztosítja. A melegvíz-ellátás központilag biztosított. A jelenlegi éves nettó bérleti díjbevétele 187 601,28 euró, a tervezett éves nettó bérleti díjbevétele pedig 213 096,00 euró.

**VP azonosító: 25001089a - 61462 Königstein im Taunus – Königstein**

## Minden a helyszínról

Dank seiner herrlich landschaftlichen und naturverbundenen Lage zählt Königstein im Taunus mit seinen ca. 17.000 Einwohnern zu den besten Wohnstandorten des Rhein-Main-Gebietes – 20km nordwestlich von Frankfurt (Fahrzeit ca. 30 Minuten) im Taunus gelegen. Die Kaufkraft lag 2023 bei einem überdurchschnittlichen Index in Höhe von 194 (Bundesdurchschnitt = 100 Prozent).

Die Königsteiner Burg gehört zu den imposantesten Burgruinen Deutschlands, die historische Altstadt mit ihren Geschäften und Gaststätten lädt zum Einkaufen und Verweilen ein. Königstein im Taunus ist ein heilklimatischer Kurort mit zahlreichen Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten; neben dem Kur- und Heilbad werden diverse Therapie- und Sportmöglichkeiten angeboten. Mit fünf Grundschulen, dem Taunusgymnasium und zwei weiterführenden, staatlich anerkannten Privatschulen genießt Königstein im Taunus 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 Stadt im Taunus. Königstein im Taunus hat außer der Kernstadt drei Stadtteile: Falkenstein unterhalb des Altkönigs und der Falkensteiner Burgruine, das im Woogtal gelegene Schneidhain und Mammolshain mit traumhaftem Blick über Frankfurt. In der Kernstadt befinden sich das Amtsgericht und ein Krankenhaus.

Das Objekt selbst liegt an der B455 und verfügt somit über einen guten Anschluss an die A66 und A661. Der Ortskern befindet sich wenige Gehminuten entfernt. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über Buslinien und den Bahnhof Königstein (Anbindung an das S-Bahnnetz des Rhein-Main-Verkehrsverbundes).

VP azonosító: 25001089a - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.11.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 198.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.



VP azonosító: 25001089a - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

von Poll Immobilien GmbH

---

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

E-Mail: [commercial.frankfurt@von-poll.com](mailto:commercial.frankfurt@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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