

Königstein im Taunus – Königstein

## Városi életöröm: Stílusos városi lakás tágas XL terasszal Königsteinben

VP azonosító: 25003017

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



VÉTELÁR: 575.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 123,11 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Áttekintés

VP azonosító	25003017	Vételár	575.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 123,11 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Emelet	1	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3	Modernizálás / felújítás	2023
Hálószobák	2	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1981	Hasznos terület	ca. 8 m <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs, 15000 EUR (Eladó)	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	116.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	20.11.2026	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1981

VP azonosító: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Az ingatlan



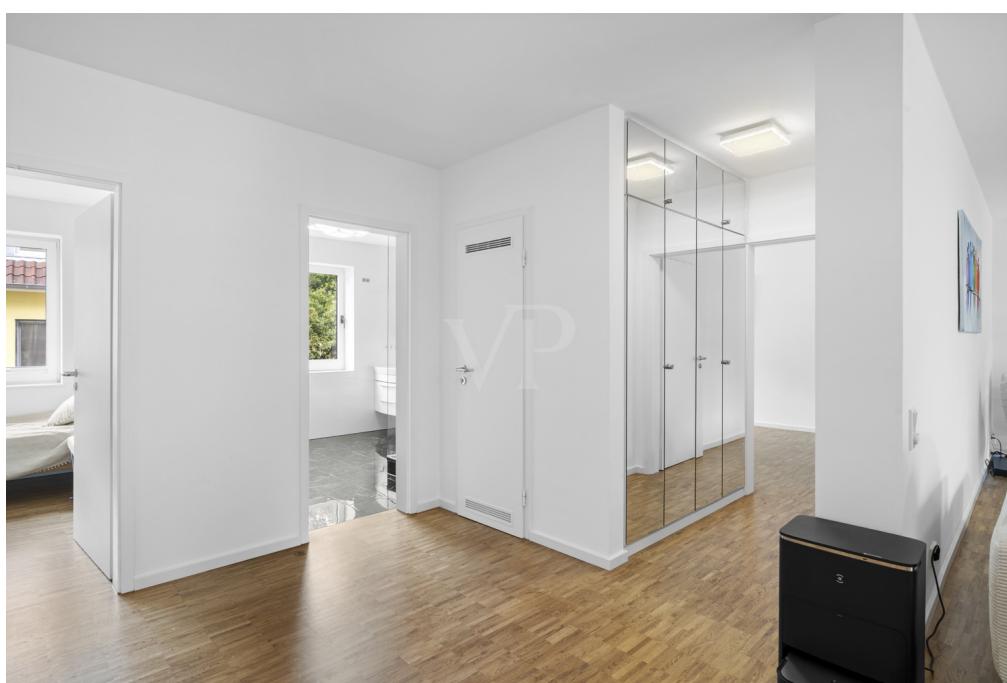
VP azonosító: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Az ingatlan

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)

VP azonosító: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Az ingatlan



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

**VP azonosító: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein**

## Az elso benyomás

Világos, elegáns, háromszobás városi lakás nagy terasszal és garázzsal – központi helyen, kiváló minőségu kivitelezéssel, teljes körben felújítva és nagyon alacsony rezsiköltségekkel! Stílusos, modern városi lakást keres központi, mégis nagyon csendes helyen? – tágas lakrajzzal, magas színvonalú felszereltséggel és közvetlen hozzáféréssel minden bevásárlóközponthoz? Akkor ez a kivételes ajánlat pont Önnek való lehet. A városközpont szívében egy rendkívüli társasházi lakás várja Önt egy jól karbantartott, mindenben nyolc lakásos társasház elso emeletén. A lakás körülbelül 114 m<sup>2</sup> lakóteret kínál nyitott, világos elrendezéssel, stílusos hangulattal és számos, az elmúlt években elvégzett, magas színvonalú modernizációval. Különös hangsúlyt kap a tágas nappali/étkező, amely a folyosóra nyílik, nagy ablakkal és közvetlen hozzáféréssel a körülbelül 63 m<sup>2</sup>-es napozóteraszhoz, ahonnan kilátás nyílik a környező zöldterületre. Az új napellenzo (2023-ban telepítve) kellemes árnyékot ad a forró napokon, míg a teraszon lévő vízcsatlakozás megkönnyíti a kert karbantartását. A Quooker csapteleppel ellátott, kiváló minőségi, beépített konyha (2023) harmonikusan illeszkedik a nyitott teru nappaliba, és modern gépekkel van felszerelve. Az egész lakásban újonnan lerakott parketta (2023) kiemeli az elegáns stílust. A gázfutéses központi futés (2016-ban felújítva) kellemes meleget biztosít, a homérséklet pedig minden szobában kényelmesen szabályozható távirányítóval. A tágas hálószobában boven van hely egy nagyméretű gardróbnak és egy televíziócsatlakozónak. 2016-ban egy új, háromrétegű üvegezésű ablakot (43 dB) szereltek be – ideális a nyugodt éjszakai alváshoz a városban. A teljesen modernizált fürdoszoba (2023) elegáns márványhatású felületekkel, új szerelvényekkel, valamint mosó- és szárítógép-csatlakozókkal büszkélkedhet, mindezt kényelmes 9 m<sup>2</sup>-en belül – így nem kell lemenni a pincébe. Egy kényelmes vendég-WC is rendelkezésre áll. Egy további szoba ideális gyerekszobaként, vendégszobaként vagy dolgozószobaként. minden bútor benne van az árban, és külön is megvásárolható. További jellemzők: Léggondicionáló a nappaliban (2023), Elektromos redonyök (felújítva 2017-ben), Belso ablaklaminálás a modern, fehér megjelenésért (2023), WK2 biztonsági ajtó (2015), Új gáz központi futés (2022), Teraszfelújítás és padlótól mennyezetig éró ablakok/ajtók a teraszra (2007), Az épület tetofelújítása (2016), Garázs új elektromos kapunyitóval, Száraz pincetároló. Ez a lakás az átgondolt lakhatási kényelmet stílusos berendezéssel és központi elhelyezkedéssel ötvözi – tökéletes azok számára, akik a városi életet a tágas, nyitott térrrel és a nyugalommal, zöld környezetben szeretnék ötvözni.

**VP azonosító: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein**

## Részletes felszereltség

- 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. 45m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Anschlüssen für Waschmaschine und Wäschetrockner, ca. 9m<sup>2</sup>
- Gäste-WC
- Große Terrasse, ca. 63m<sup>2</sup> mit Blick ins Grüne und neuer Sonnenmarkise
- Trockener Kellerraum
- Garage mit neuem elektrischen Torantrieb (15.000,-€)
- Elektrische Rollläden

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

**VP azonosító: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.11.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 116.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*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



VON POLL  
REAL ESTATE

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: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

---

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