

Königstein im Taunus – Königstein

# Complesso residenziale ben tenuto in posizione centrale

*Codice oggetto: 25001089a*



**PREZZO D'ACQUISTO: 4.000.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 1.412,37 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.316 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25001089a - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

-  A colpo d'occhio
-  La proprietà
-  Dati energetici
-  Una prima impressione
-  Tutto sulla posizione
-  Ulteriori informazioni
-  Partner di contatto

Codice oggetto: 25001089a - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25001089a	Prezzo d'acquisto	4.000.000 EUR
Superficie netta	ca. 1.412,37 m <sup>2</sup>	Edilizia da rendita fondiaria	Immobile ad uso abitativo e commerciale
Anno di costruzione	1987	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 16 x Garage	Stato dell'immobile	Curato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie commerciale	ca. 90 m <sup>2</sup>
		Superficie affittabile	ca. 1502 m <sup>2</sup>

Codice oggetto: 25001089a - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	198.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	14.11.2032	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1987

Codice oggetto: 25001089a - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

Codice oggetto: 25001089a - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Una prima impressione

In vendita un edificio ad uso misto risalente al 1987. L'immobile è composto da un'unità commerciale e venti unità residenziali, inclusi tre appartamenti duplex. La superficie totale affittabile è di circa 1.502,37 m<sup>2</sup>, suddivisa in circa 90,00 m<sup>2</sup> di superficie commerciale e circa 1.412,37 m<sup>2</sup> di superficie residenziale. Tre unità si libereranno entro i prossimi tre mesi e potranno essere consegnate vuote al momento della vendita. L'edificio offre 16 posti auto al piano terra in garage singoli e tripli. Sono inoltre disponibili due ulteriori posti auto esterni. L'edificio è riscaldato da un impianto di riscaldamento centralizzato a gas. L'acqua calda è fornita centralmente. L'attuale reddito netto annuo da locazione è di € 187.601,28 e il reddito netto annuo previsto è di € 213.096,00.

Codice oggetto: 25001089a - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Tutto sulla posizione

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 (Fahrtzeit 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).

**Codice oggetto: 25001089a - 61462 Königstein im Taunus – Königstein**

## Ulteriori informazioni

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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25001089a - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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