

Königstein im Taunus – Königstein

# Stilvoll leben: Lichtdurchflutete Wohnung mit Burgblick und eigener Terrasse

**CODICE OGGETTO: 25003007**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 115,02 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**CODICE OGGETTO: 25003007 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein**

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

CODICE OGGETTO: 25003007 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25003007
Superficie netta	ca. 115,02 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1986
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Appartamento	Terrazze
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2005
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 8 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25003007 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	100.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	30.01.2029	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1986

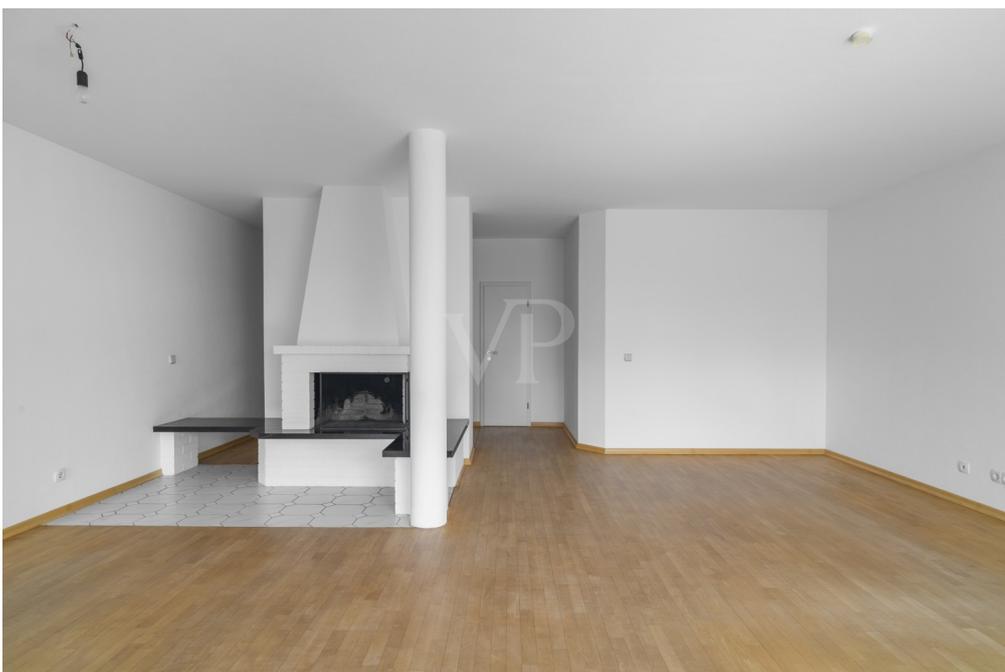
CODICE OGGETTO: 25003007 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25003007 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25003007 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25003007 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25003007 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25003007 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La proprietà

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)

CODICE OGGETTO: 25003007 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La proprietà



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

**CODICE OGGETTO: 25003007 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein**

## Una prima impressione

Wohnen am Waldrand – stilvolle Eigentumswohnung mit Terrasse, Balkon und Kamin in Königstein

In begehrter Lage von Königstein, direkt am Waldrand mit Burgblick, erwartet Sie diese großzügige 3 Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ein Rückzugsort für alle, die Ruhe, Natur und Komfort schätzen.

Das Herzstück der Wohnung ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit gemütlichem Kamin – perfekt für entspannte Abende mit Blick ins Grüne. Von hier aus gelangen Sie auf den sonnigen Balkon, der ebenso wie die große, teils überdachte Terrasse zum Verweilen einlädt. Letztere ist ideal für gesellige Stunden im Freien oder einfach zum Genießen der ruhigen, naturnahen Umgebung.

Die Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss mit 2 Badezimmern zu den jeweiligen Schlafzimmern. Zwei komfortable Garagenstellplätze bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und runden das Angebot ab.

Eine besondere Immobilie für Menschen mit Anspruch – ruhig gelegen, naturnah und dennoch mit guter Anbindung ins Rhein-Main-Gebiet.  
Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Königstein!

**CODICE OGGETTO: 25003007 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein**

## Dettagli dei servizi

- Ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Großzügige Terrasse in Waldrandnähe
- Zusätzlicher sonniger Balkon mit Burgblick
- Helles Wohn-Esszimmer mit Kamin
- 1 Badezimmer en suite
- 1 Badezimmer für Gäste mit Waschmaschinenanschluß
- Separate Einbauküche
- Aufzug
- Zwei Garagenstellplätze im Haus
- Ruhige, naturnahe Wohnlage in Königstein
- Durchdachter Grundriss mit großzügigen Räumen
- Waschmaschinen Anschluss in der Wohnung
- Hochwertiges Ahornparkett
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Innenstadt

**CODICE OGGETTO: 25003007 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein**

## Tutto sulla posizione

Dank seiner herrlich landschaftlichen und naturverbundenen Lage zählt Königstein zu den besten Wohnstandorten des Rhein-Main-Gebietes – 20km nordwestlich von Frankfurt (Fahrzeit 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.

**CODICE OGGETTO: 25003007 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.1.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020):

Gem. § 48 GEG sowie § 80, Abs. 4 GEG weisen wir Sie darauf hin, dass für den Käufer der Immobilie eine Pflicht zur kostenlosen Energieberatung besteht. Gemäß den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) kann für den Käufer eine gesetzliche Verpflichtung zur Umsetzung bestimmter energetischer Maßnahmen bestehen. Zudem besteht nach dem Kauf eine Pflicht zur kostenlosen Energieberatung gemäß § 80 Abs. 4 GEG.

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**CODICE OGGETTO: 25003007 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein**

## Partner di contatto

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

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)

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

---

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