

Königstein im Taunus – Königstein

## La felicità della vita urbana: elegante appartamento in città con spaziosa terrazza XL a Königstein

Codice oggetto: 25003017

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 575.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 123,11 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25003017 - 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: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25003017
Superficie netta	ca. 123,11 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1981
Garage/Posto auto	1 x Garage, 15000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	575.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 8 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	116.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	20.11.2026	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1981

Codice oggetto: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La proprietà





Codice oggetto: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La proprietà





Codice oggetto: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25003017 - 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: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La proprietà



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

Codice oggetto: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Una prima impressione

Luminoso ed elegante trilocale in città con ampia terrazza e garage: posizione centrale, finiture di alta qualità, completamente ristrutturato e costi di gestione molto bassi! Cercate un appartamento in città elegante e moderno in una posizione centrale ma molto tranquilla? Con ampi spazi abitativi, finiture di pregio e accesso diretto a tutti i negozi? Allora questa eccezionale offerta potrebbe fare al caso vostro. Nel cuore del centro città, vi aspetta uno straordinario appartamento al primo piano di un condominio ben curato con sole otto unità. L'appartamento offre circa 114 m<sup>2</sup> di superficie abitabile con una disposizione aperta e luminosa, un ambiente elegante e numerose ristrutturazioni di alta qualità completate negli ultimi anni. Un punto di forza è l'ampia zona giorno/pranzo, che si apre sul corridoio e presenta ampie finestre e accesso diretto alla terrazza solarium di circa 63 m<sup>2</sup> con vista sul verde circostante. La nuova tenda da sole (installata nel 2023) offre una piacevole ombra nelle giornate calde, mentre l'allacciamento idrico sulla terrazza facilita la manutenzione del giardino. La cucina componibile di alta qualità (2023) con rubinetto Quooker si integra armoniosamente nella zona giorno open space ed è dotata di elettrodomestici moderni. Il parquet appena posato (2023) in tutto l'appartamento ne sottolinea lo stile elegante. Il riscaldamento a pavimento, alimentato da un impianto di riscaldamento centralizzato a gas (rinnovato nel 2016), fornisce un calore confortevole e la temperatura può essere comodamente regolata in ogni stanza tramite telecomando. L'ampia camera da letto offre ampio spazio per un ampio guardaroba e un attacco per la TV. Nel 2016 è stata installata una nuova finestra con tripli vetri (43 dB), ideale per una notte di sonno tranquillo in città. Il bagno completamente rimodernato (2023) vanta eleganti finiture effetto marmo, nuovi sanitari e attacchi per lavatrice e asciugatrice, il tutto in una comoda superficie di 9 m<sup>2</sup>, eliminando la necessità di scendere in cantina. È disponibile anche un comodo bagno per gli ospiti. Un'ulteriore stanza è ideale come camera per i bambini, camera per gli ospiti o ufficio. Tutti i mobili sono inclusi nel prezzo e possono essere acquistati separatamente. Ulteriori caratteristiche: aria condizionata in soggiorno (2023), tapparelle elettriche (ristrutturate nel 2017), laminazione interna delle finestre per un aspetto moderno e bianco (2023), porta di sicurezza WK2 (2015), nuovo riscaldamento centralizzato a gas (2022), ristrutturazione della terrazza e finestre/porte a tutta altezza sulla terrazza (2007), ristrutturazione del tetto dell'edificio (2016), garage con nuova apertura elettrica, ripostiglio asciutto nel seminterrato. Questo appartamento combina un comfort abitativo ben studiato con arredi eleganti e una posizione centrale: perfetto per chi desidera combinare la vita urbana con ampi spazi aperti e tranquillità in un ambiente verde.



**Codice oggetto: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein**

## Dettagli dei servizi

- 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. 45m²
- Badezimmer mit Anschlüssen für Waschmaschine und Wäschetrockner, ca. 9m²
- Gäste-WC
- Große Terrasse, ca. 63m² 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 erneuert (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

**Codice oggetto: 25003017 - 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: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein**

## Ulteriori informazioni

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

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: 25003017 - 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)