

Königstein im Taunus – Königstein

# Zentral & stilvoll: Modernisierte Stadtwohnung mit XL-Terrasse in Königstein

**CODICE OGGETTO: 25003017**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 599.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 123 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 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	599.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	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	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	116.70 kWh/m <sup>2</sup> a
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



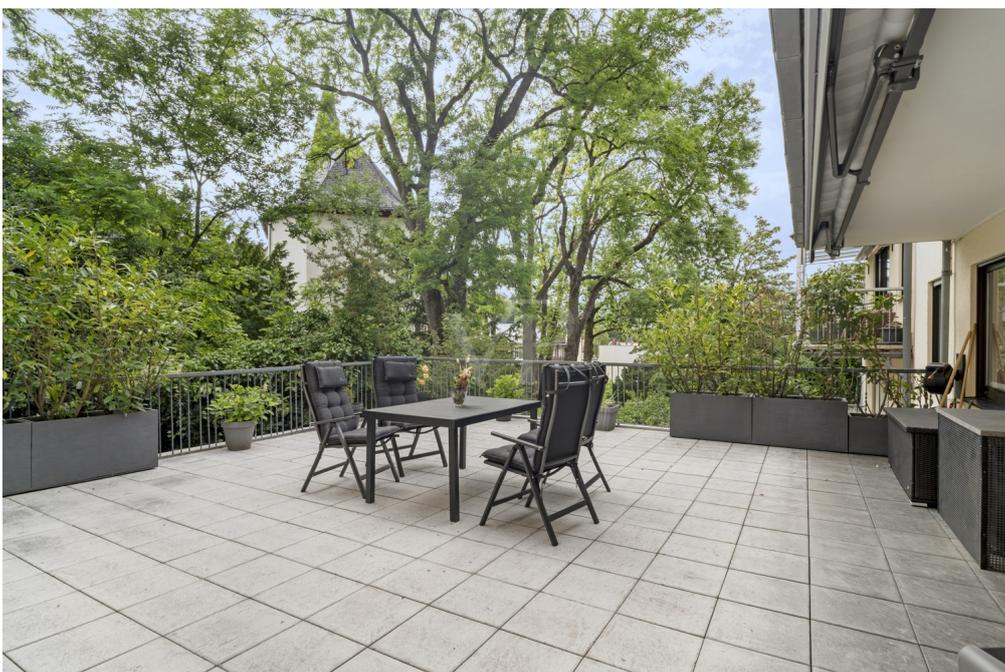
CODICE OGGETTO: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## 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



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)

CODICE OGGETTO: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

**CODICE OGGETTO: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein**

## Una prima impressione

Helle, elegante Dreizimmer-Stadtwohnung mit großer Terrasse und Garage – zentral gelegen, hochwertig ausgestattet, umfassend modernisiert und ganz geringe Nebenkosten!

Sie suchen eine stilvolle, moderne Stadtwohnung in zentraler Lage aber dennoch sehr ruhig? – mit großzügigem Wohnkomfort, hochwertiger Ausstattung und direktem Zugang zu allen Einkaufsmöglichkeiten? Dann könnte dieses besondere Angebot genau das Richtige für Sie sein.

Im Herzen der Innenstadt erwartet Sie eine außergewöhnliche Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur acht Einheiten. Die Wohnung bietet auf rund 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein offenes, lichtdurchflutetes Raumkonzept mit stilvollem Ambiente und zahlreichen hochwertigen Modernisierungen der letzten Jahre.

Ein besonderes Highlight ist der große Wohn-/Essbereich, der sich offen zur Diele hin präsentiert und durch große Fenster sowie den direkten Zugang zur rund 63 m<sup>2</sup> großen Sonnenterrasse mit Blick ins Grüne begeistert. Die neue Markise (2023) sorgt hier für angenehmen Schatten an heißen Tagen, während der Wasseranschluss auf der Terrasse die Gartenpflege erleichtert.

Die hochwertige Einbauküche (2023) mit Quooker, fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein und ist mit modernen Elektrogeräten ausgestattet. Der durchgehend neu verlegte Parkettboden (2023) unterstreicht den eleganten Wohnstil der gesamten Wohnung. Für angenehme Wärme sorgt die Fußbodenheizung, betrieben über eine Gas-Etagenheizung (erneuert 2016), deren Temperatur in jedem Raum bequem per Funksteuerung reguliert werden kann.

Das großzügige Schlafzimmer bietet Platz für einen großen Kleiderschrank sowie einen Fernsehanschluss. Hier wurde 2016 ein neues, dreifach verglastes Fenster (43 dB) eingesetzt – ideal für ruhigen Schlaf in der Stadt.

Das 2023 vollständig modernisierte Tageslichtbad überzeugt mit edler Marmoroptik, neuen Sanitäreinrichtungen sowie Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner auf komfortablen 9 m<sup>2</sup> – so entfällt der Gang in den Keller. Zusätzlich steht ein praktisches Gäste-WC zur Verfügung.

Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Alle Möbel sind im Preis inbegriffen und können übernommen werden.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

Klimaanlage im Wohnzimmer (2023)

Elektrische Rollläden (nachgerüstet 2017)

Fensterlaminierung (innen) für ein modernes, weißes Erscheinungsbild (2023)

Sicherheitstür der Klasse WK2 (2015)

Neue Gas-Etagenheizung (2022)

Sanierung der Terrasse und bodentiefe Fenster/Türen zur Terrasse (2007)

Dachsanierung des Gebäudes (2016)

Garage mit neuem elektrischem Torantrieb

Trockener Kellerraum als zusätzliche Abstellfläche

Diese Wohnung vereint durchdachten Wohnkomfort mit stilvoller Ausstattung und zentraler Lage – perfekt für alle, die das urbane Leben mit großzügigem Freiraum und Ruhe im Grünen kombinieren möchten.

**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. 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 Rolläden

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)