

Königstein im Taunus - Königstein

# Repräsentative Altbauwohnung in Innenstadtlage mit Burgblick

*Codice oggetto: 26003006*



PREZZO D'AFFITTO: 1.990 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 163,01 m<sup>2</sup> • VANI: 6

**Codice oggetto: 26003006 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

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

**Codice oggetto: 26003006 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26003006</b>
Superficie netta	<b>ca. 163,01 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Piano	<b>2</b>
Vani	<b>6</b>
Camere da letto	<b>3</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>1900</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x superficie libera</b>

Prezzo d'affitto	<b>1.990 EUR</b>
Costi aggiuntivi	<b>380 EUR</b>
Appartamento	<b>Maisonette</b>
Stato dell'immobile	<b>completamente ristrutturato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 8 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone</b>

**Codice oggetto: 26003006 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>centralizzato</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
<b>Riscaldamento</b>	<b>Gas</b>	<b>Consumo energetico</b>	<b>180.80 kWh/m²a</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>17.01.2031</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>F</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Gas</b>	<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>1900</b>

Codice oggetto: 26003006 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26003006 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26003006 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## La proprietà



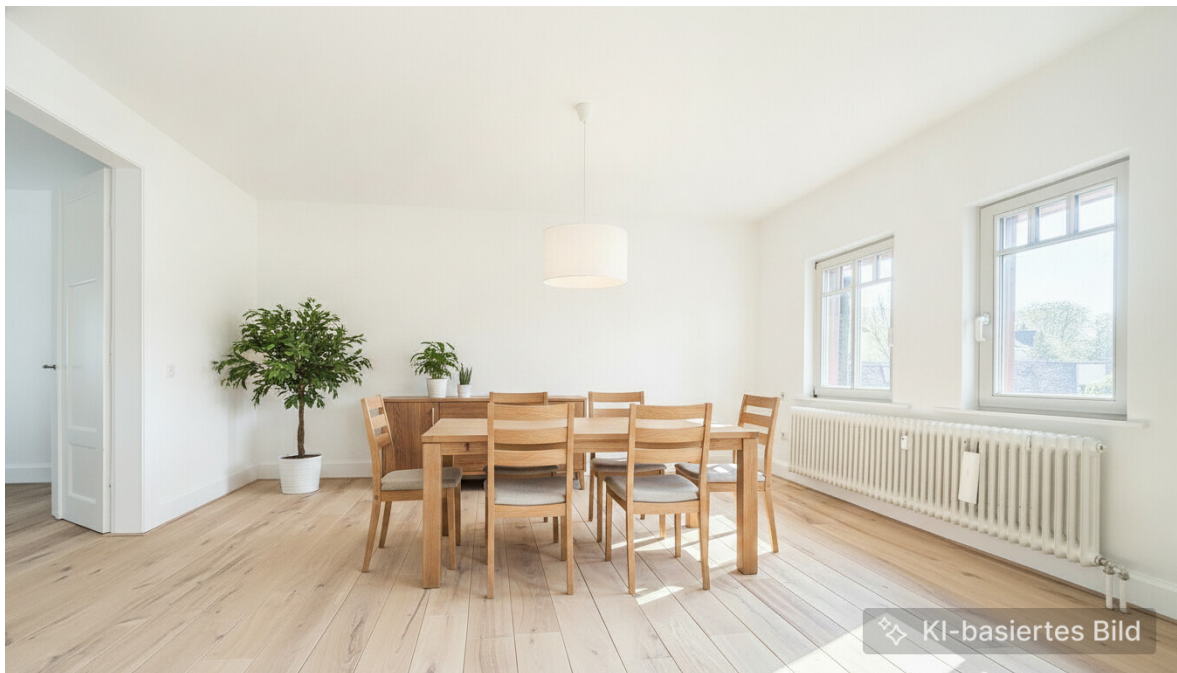
Codice oggetto: 26003006 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26003006 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26003006 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26003006 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26003006 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## La proprietà



❖ KI-basiertes Bild

Codice oggetto: 26003006 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26003006 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26003006 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26003006 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26003006 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26003006 - 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: 26003006 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## La proprietà



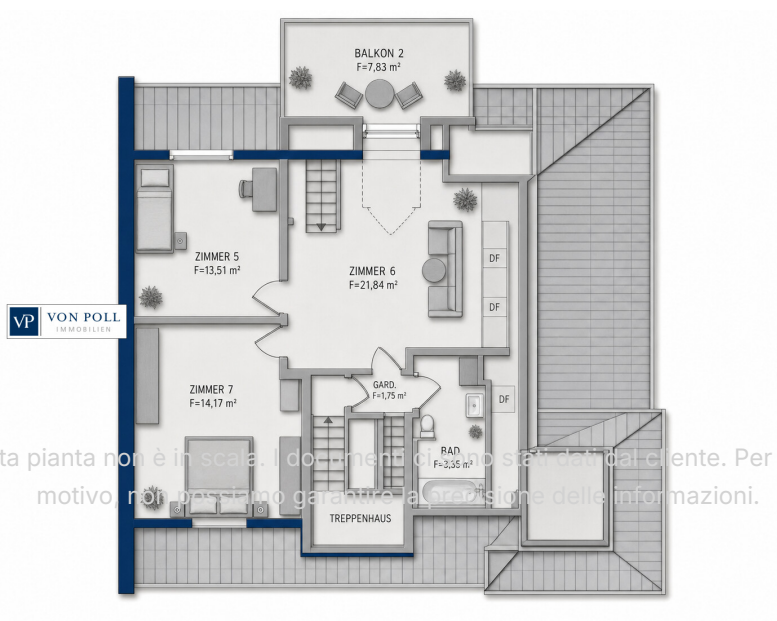
ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

Codice oggetto: 26003006 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti originali sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26003006 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

## Una prima impressione

Willkommen zu einer Immobilie, die historischen Altbaucharme und zeitgemäßen Wohnkomfort auf besondere Weise verbindet. In einem liebevoll renovierten Gebäude aus dem Jahr 1900 erwartet Sie eine außergewöhnliche Maisonette-Dachgeschosswohnung über zwei Etagen, die mit Großzügigkeit, Charakter und einem eindrucksvollen Ausblick begeistert.

Auf ca. 163,45 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept mit insgesamt sechs Zimmern und – entsprechend einem Altbau – großer Raumhöhe, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als klassisches Schlafzimmer bzw. Rückzugsort, Kinderzimmer oder Büro/Homeoffice. Zwei zeitlose Badezimmer (jeweils mit WC) sowie ein separates Gäste-WC unterstreichen den gehobenen Wohnanspruch dieser Wohnung. Die offene und zugleich flexible Raumstruktur ermöglicht individuelle Gestaltungsideen und die Verwirklichung unterschiedlichster Lebenskonzepte.

Das obere Geschoss mit separatem Eingang vom Haupttreppenhaus ermöglicht eine unabhängige Nutzung, z. B. als Büro bzw. Besprechungsraum, in den Ihre Kunden oder Mandanten ohne Kontakt mit Ihren Privaträumen gelangen können. Die Anschlüsse für eine Teeküche sind vorhanden; ebenso befindet sich hier das 2. Badezimmer mit Toilette. Selbstverständlich ist dieser Bereich auch durch die interne Treppe, die beide Etagen dieser Maisonettewohnung verbindet, zu erreichen.

Der vollständig renovierte Zustand zeigt sich in sämtlichen Details. Die durchgängige Ausstattung beider Etagen mit einem hochwertigen Holzdielenboden verleiht den Räumen eine warme und elegante Atmosphäre. Historische Altbauerelemente, wie beispielsweise die repräsentativen Flügeltüren, spiegeln den besonderen Charakter des Hauses auf stilvolle Weise wider. Die Kombination aus moderner Ausstattung und klassischer Architektur schafft ein Wohngefühl, das gleichermaßen repräsentativ wie behaglich wirkt.

Ein besonderes Highlight sind die beiden Balkone, die jeweils einen einzigartigen Burgblick sowie Blicke in den Kurpark und den Garten mit dem den Garten durchfließenden Reichenbach bieten. Hier können Sie und Ihre Freunde entspannte Stunden im Freien genießen, mit Aussichten, die dieser Wohnung eine außergewöhnliche Wohnqualität verleihen. Denn diese Außenflächen erweitern Ihren Wohnraum im Sommer um zwei weitere Bereiche. Zudem bietet im Winter die teils verglaste Loggia einen täglichen echten Mehrwert.

Zusätzlich steht im Untergeschoss ein praktischer Stellplatz für die Waschmaschine zur

Verfügung, was den Wohnkomfort sinnvoll ergänzt.

**Codice oggetto: 26003006 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

## **Dettagli dei servizi**

- Großzügige Raumhöhen mit klassischem Altbaucharakter
- Hochwertiger Dielenboden in allen Zimmern
- Große Fensterflächen für eine helle Wohnatmosphäre
- 2 moderne, zeitlos geflieste Badezimmer mit Tageslicht und natürlicher Belüftung
- Separates Gäste-WC
- Zimmer mit ruhiger Lage und guter Stellfläche, gut als Schlafzimmer geeignet
- Hochwertige Sanitärausstattung namhafter Hersteller
- Stilvolle Innentüren im historischen Originalzustand
- Gepflegte Treppenanlage innerhalb der Maisonette
- Funktionaler Grundriss mit klarer Raumaufteilung
- Zentralheizung mit gleichmäßiger Wärmeverteilung
- Gute Lichtverhältnisse in beiden Wohnebenen
- Auf jeder Etage ein Balkon als Erweiterung des Wohnraums
- Unverbaute Ausblicke auf den Kurpark sowie auf die Königsteiner Burg von der Loggia und der Dachterrasse
- Solide Bausubstanz des historischen Gebäudes
- Vollständig renovierter Wohnungszustand
- Separater Waschmaschinenstellplatz im Untergeschoss
- Fahrradabstellmöglichkeit in der gemeinschaftlichen Fahrradgarage
- Separate Zugangsmöglichkeit des Obergeschosses vom Haupttreppenhaus, sowie über die interne Treppe
- Ein Außenstellplatz ab September, der separat angemietet werden kann

**Codice oggetto: 26003006 - 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: 26003006 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

## **Ulteriori informazioni**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) 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: 26003006 - 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)**