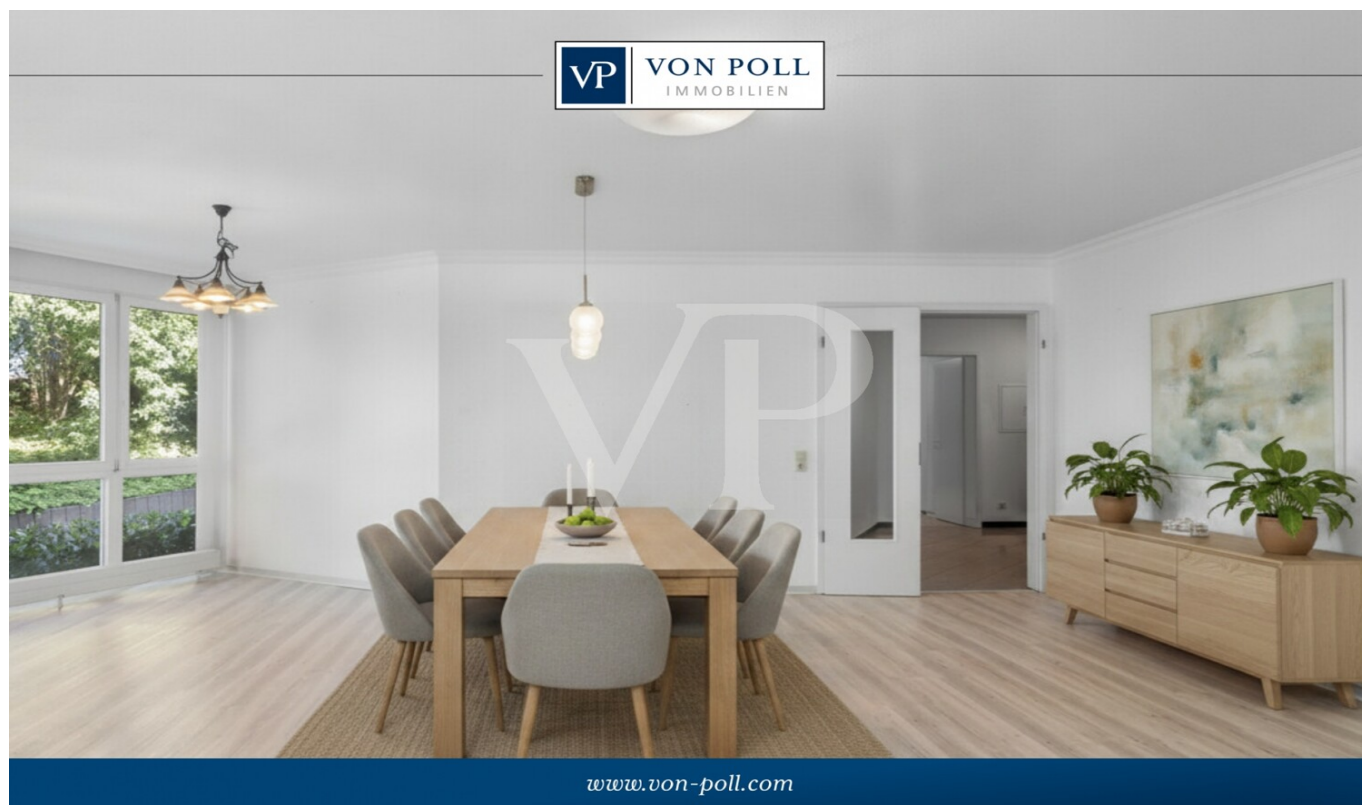


Königstein im Taunus - Königstein

Helle Eigentumswohnung in zentraler Lage mit solider Ausstattung

Codice oggetto: 26003028



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 530.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 108 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26003028 - 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: 26003028 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26003028
Superficie netta	ca. 108 m ²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1993
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	530.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 8 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26003028 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	21.11.2027
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	137.71 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1992

Codice oggetto: 26003028 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

La proprietà



Codice oggetto: 26003028 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

La proprietà



Codice oggetto: 26003028 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

La proprietà



Codice oggetto: 26003028 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

La proprietà



Codice oggetto: 26003028 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

La proprietà



Codice oggetto: 26003028 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

La proprietà



Codice oggetto: 26003028 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

La proprietà



Codice oggetto: 26003028 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

La proprietà



Codice oggetto: 26003028 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

La proprietà



Codice oggetto: 26003028 - 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

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

Codice oggetto: 26003028 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

La proprietà



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

Codice oggetto: 26003028 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

Una prima impressione

Diese gepflegte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung bietet mit ca. 108 m² Wohnfläche vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in einer zentralen Lage von Königstein. Das 1993 fertiggestellte Wohnhaus präsentiert sich in einem sehr ordentlichen Gesamtzustand und vereint eine durchdachte Architektur mit modernem Wohnkomfort. Besonders hervorzuheben ist der eigene Gartenanteil, der zusätzlichen Freiraum schafft und vielfältige Gestaltungsoptionen ermöglicht.

Der großzügige Wohn- und Essbereich ist das Herzstück der Wohnung. Die zahlreichen bodentiefen Fenster sorgen den ganzen Tag über für angenehme Lichtverhältnisse und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Vom Wohnbereich aus besteht Zugang zu einem rund 12 m² großen Balkon, der mit einer Markise ausgestattet ist und zum Verweilen im Freien einlädt.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, die sich ebenfalls durch einen hohen Wohnkomfort auszeichnen. Beide Räume sind mit praktischen Einbauschränken ausgestattet, die viel Stauraum bieten und das Raumgefühl unaufdringlich unterstreichen. Ein weiterer Pluspunkt ist die geräumige Abstellkammer, die zusätzlichen Platz für persönliche Gegenstände oder Vorräte bereitstellt.

Für individuelle Bedürfnisse und Komfort gibt es zwei moderne Badezimmer. Das erste Bad ist mit einer großzügigen, begehbaren Dusche und Tageslicht ausgestattet, das zweite Bad verfügt ebenfalls über eine Dusche. Die Möglichkeit, eine Waschmaschine direkt in der Wohnung zu platzieren, ist ebenso gegeben wie die Nutzung der gemeinschaftlichen Waschküche im Haus.

Die Einbauküche ist mit Elektrogeräten ausgestattet und bietet alle Voraussetzungen für die Zubereitung kulinarischer Kreationen. Zweifachverglaste Holzfenster mit Rollläden – im Wohn- und Essbereich sogar elektrisch bedienbar – sorgen für Energieeffizienz und Wohnkomfort. Die Ausstattung enthält einen pflegeleichten Vinylboden in Parkett-Optik in den Wohnräumen, der durch seine hochwertige Optik überzeugt.

Ein weiterer Komfortaspekt ist der vorhandene Aufzug, der einen bequemen Zugang von der Tiefgarage direkt bis zur Wohnungseingangstür ermöglicht. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz mit direktem Hauszugang, der das Abstellen von Fahrzeugen selbst in zentralen Lagen erleichtert. Ergänzend steht ein separater Kellerraum zur Verfügung und bietet zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Die Lage in Königstein kann ebenfalls überzeugen: Nur wenige Gehminuten trennen Sie von der Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und der Bahnstation. Dies macht die Wohnung sowohl für Berufspendler als auch für Menschen attraktiv, die die Nähe zum urbanen Leben schätzen und dennoch nicht auf Privatsphäre verzichten möchten.

Wenn Sie eine zentrale Lage kombiniert mit großzügiger Wohnfläche und praxisorientierter Ausstattung suchen, ist diese Wohnung in Königstein eine interessante Wahl. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorteilen dieser Immobilie.

Codice oggetto: 26003028 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

Dettagli dei servizi

- 3- Zimmerwohnung mit eigenem Gartenanteil
- Großzügiger Wohn- Essbereich
- Schlafzimmer mit Einbauschränken
- Schlafzimmer II mit Einbauschränken
- Balkon ca 12 qm
- Zentrales Gebiet in Königstein fußläufig zur Innenstadt mit Geschäften und Restaurant in wenigen Minuten, ebenso zur Bahn
- Markise
- Geräumige Abstellkammer
- Aufzug
- Vinylboden mit Parkett-Optik in den Wohnräumen
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- 1 Bad mit großzügiger begehbare Dusche und Tageslicht
- 2. Bad mit Dusche
- Zweifachverglaste Holzfenster
- Rollläden, in Wohn-Esszimmer elektrisch
- Viele bodentiefe Fenster sorgen in der Wohnung für schöne Lichtverhältnisse
- Keller
- Waschmaschine in der Wohnung möglich
- Waschküche im Haus
- 1 Tiefgaragenstellplatz mit direktem Zugang zum Haus
- Kellerraum
- Waschmaschine und Trockner im Waschkeller

Codice oggetto: 26003028 - 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: 26003028 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

Ulteriori informazioni

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 Handelsregistersauszugs, 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: 26003028 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com