

Königstein im Taunus - Königstein

Luxuriöses Maisonette-Penthouse in ruhiger Lage mit Burgblick

Codice oggetto: 26003031



PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 155,77 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 26003031 - 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: 26003031 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26003031
Superficie netta	ca. 155,77 m²
Piano	2
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1993
Garage/Posto auto	2 x Duplex, 12500 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	795.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 8 m²
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 26003031 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	23.01.2029
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	122.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

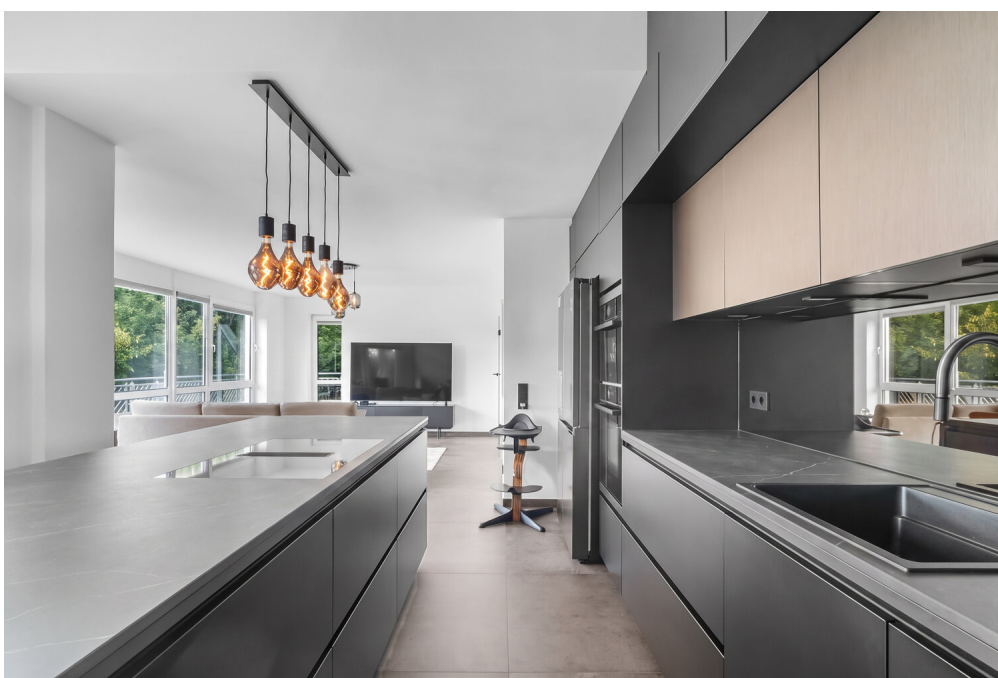
Codice oggetto: 26003031 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

La proprietà



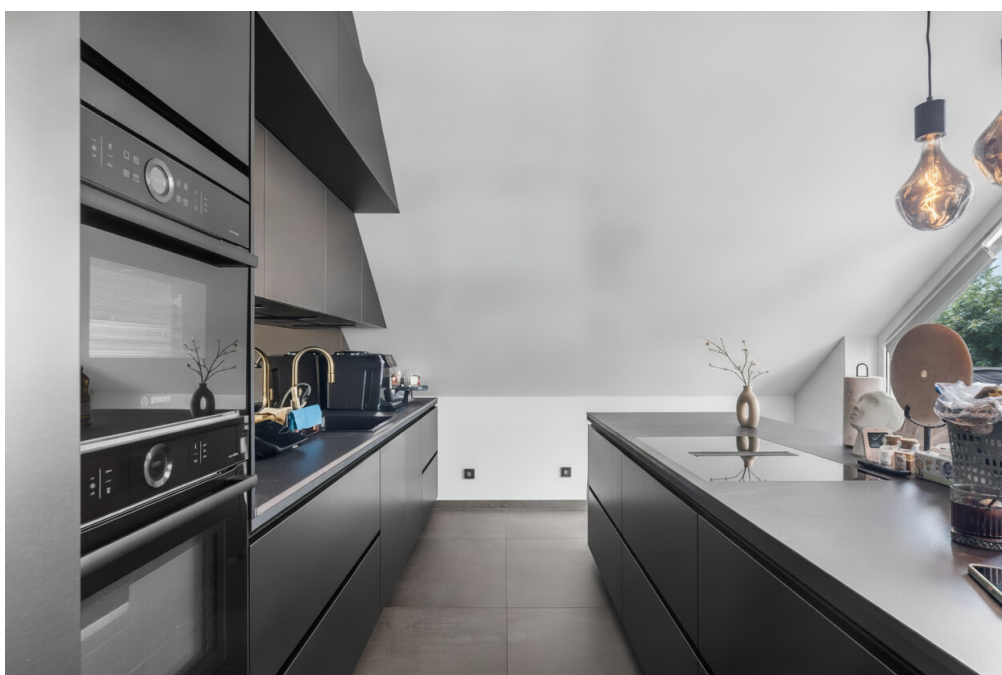
Codice oggetto: 26003031 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

La proprietà



Codice oggetto: 26003031 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

La proprietà



Codice oggetto: 26003031 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

La proprietà



Codice oggetto: 26003031 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

La proprietà



Codice oggetto: 26003031 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

La proprietà



Codice oggetto: 26003031 - 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: 26003031 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

La proprietà



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

Codice oggetto: 26003031 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

Una prima impressione

Über den Dächern von Königstein verbindet dieses außergewöhnlich großzügige Maisonette-Penthouse ein beeindruckendes Raumangebot mit lichtdurchfluteten Wohnbereichen, einem weitläufigen Balkon und schönen Ausblicken über das grüne Wohnumfeld bis zur Königsteiner Burg.

Die Wohnung erstreckt sich über das 2. Obergeschoss und das Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Mit ca. 155,77 m² anrechenbarer Wohnfläche, vier Zimmern und zwei vollwertigen Badezimmern bietet sie viel Platz für Paare, Familien oder anspruchsvolle Bewohner mit zusätzlichem Bedarf an Homeoffice- und Gästebereichen.

Das Herzstück der unteren Wohnebene bildet der offene Wohn- und Essbereich. Großzügige Fensterflächen schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und stellen den direkten Bezug zum umlaufenden Balkon her. Die angrenzende Einbauküche präsentiert sich modern und kommunikativ: Eine großzügige Kochinsel, klare Linien und zahlreiche Arbeits- und Stauraumflächen machen sie zum idealen Treffpunkt für Familie und Gäste.

Der rund 34,55 m² große Balkon begleitet einen wesentlichen Teil der Wohnung und bietet unterschiedliche Bereiche zum Essen, Entspannen und Genießen. Durch die erhöhte Lage entstehen schöne Blickachsen über die Umgebung und in Richtung der Königsteiner Burg.

Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich zwei flexibel nutzbare Zimmer. Sie eignen sich beispielsweise als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Ankleidezimmer. Ein großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne sowie die geräumige Eingangsdielen komplettieren das Raumangebot des Obergeschosses.

Über die wohnungsinterne Treppe gelangt man in das Dachgeschoss, das als privater Rückzugsbereich gestaltet ist. Hier stehen ein großzügiges Schlafzimmer, ein heller Dielenbeziehungsweise Galeriebereich sowie ein weitläufiges Tageslichtbad zur Verfügung. Das Badezimmer ist mit Badewanne, separater Dusche und Doppelwaschtisch ausgestattet. Ein zusätzlicher Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet praktischen Stauraum.

Naturstein- und Fliesenböden, Fußbodenheizung und die großformatigen Fensterflächen unterstreichen den offenen Charakter der Wohnung. Ein eigener Kellerraum sowie zwei Stellplatzebenen in einem mechanischen Doppelparker ergänzen das Angebot.

Die Wohnung eignet sich ideal für Interessenten, die das großzügige Wohngefühl eines Hauses mit den Vorteilen einer Eigentumswohnung verbinden möchten und dabei Wert auf

viel Licht, einen außergewöhnlichen Grundriss und eine ruhige Wohnlage legen.

Codice oggetto: 26003031 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

Dettagli dei servizi

- Großzügige Maisonette-Wohnung über zwei Wohnebenen
- Lage im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss
- Ca. 155,77 m² Wohnfläche
- Vier Zimmer
- Drei mögliche Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- Offener Wohn- und Essbereich
- Großzügige offene Küche
- Moderne Einbauküche mit Kochinsel
- Großzügige Arbeits- und Stauraumflächen in der Küche
- Bodentiefe beziehungsweise großformatige Fensterflächen
- Weitläufiger Balkon mit ca. 34,55 m² Grundfläche
- Davon ca. 17,28 m² in der Wohnfläche berücksichtigt
- Schöne Ausblicke in das grüne Wohnumfeld
- Blickbeziehung zur Königsteiner Burg
- Zwei flexibel nutzbare Zimmer im Obergeschoss
- Großzügiges Tageslichtbad im Obergeschoss
- Badewanne im Badezimmer des Obergeschosses
- Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung
- Wohnungsinterne Treppe zwischen beiden Ebenen
- Offener Dielen- beziehungsweise Galeriebereich im Dachgeschoss
- Großzügiges Schlafzimmer im Dachgeschoss
- Helles Masterbadezimmer im Dachgeschoss
- Badewanne und separate Dusche im Masterbad
- Doppelwaschtisch im Masterbad
- Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Naturstein- und Fliesenböden
- Fußbodenheizung über Gas-Zentralheizung
- Eigener Kellerraum mit ca. 8 m² Nutzfläche
- Zwei Stellplatzebenen in einem mechanischen Doppelparker

Codice oggetto: 26003031 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohnlage von Königstein im Taunus. Die Königsteiner Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, das Kurbad und verschiedene Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Der staatlich anerkannte heilklimatische Kurort verbindet eine naturnahe Lage am Fuße des Hochtaunus mit einer guten Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet.

Königstein verfügt über ein vielseitiges Bildungsangebot mit mehreren Grundschulen, dem Taunusgymnasium sowie den Privatschulen St. Angela und Bischof-Neumann. Vom Königsteiner Bahnhof bestehen über die Regionalbahnlinie RB12 Verbindungen in Richtung Frankfurt-Höchst und Frankfurt.

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: 26003031 - 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: 26003031 - 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