

Königstein im Taunus - Königstein

# Sonnige Balkonwohnung mit Burgblick – mietfrei für Jung & Alt

*Número da propriedade: 26003015*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREÇO DE COMPRA: 320.000 EUR • ÁREA: ca. 69 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

**Número da propriedade: 26003015 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26003015 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Numa vista geral

Número da propriedade	26003015	Preço de compra	320.000 EUR
Área	ca. 69 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	2	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2	Modernização / Reciclagem	2006
Quartos	1	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	Varanda
Ano de construção	1923		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 10000 EUR (Venda)		

Número da propriedade: 26003015 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## Dados energéticos

Sistemas de  
aquecimento

Aquecimento  
central

Certificado  
Energético

Legally not required

Aquecimento

Gás

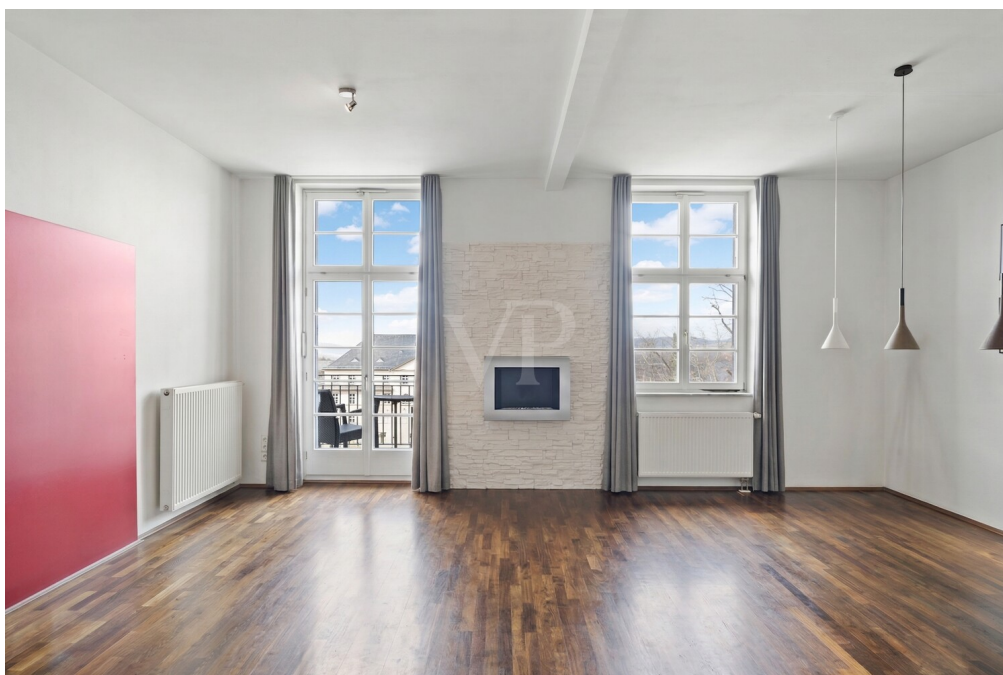
Número da propriedade: 26003015 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## O imóvel



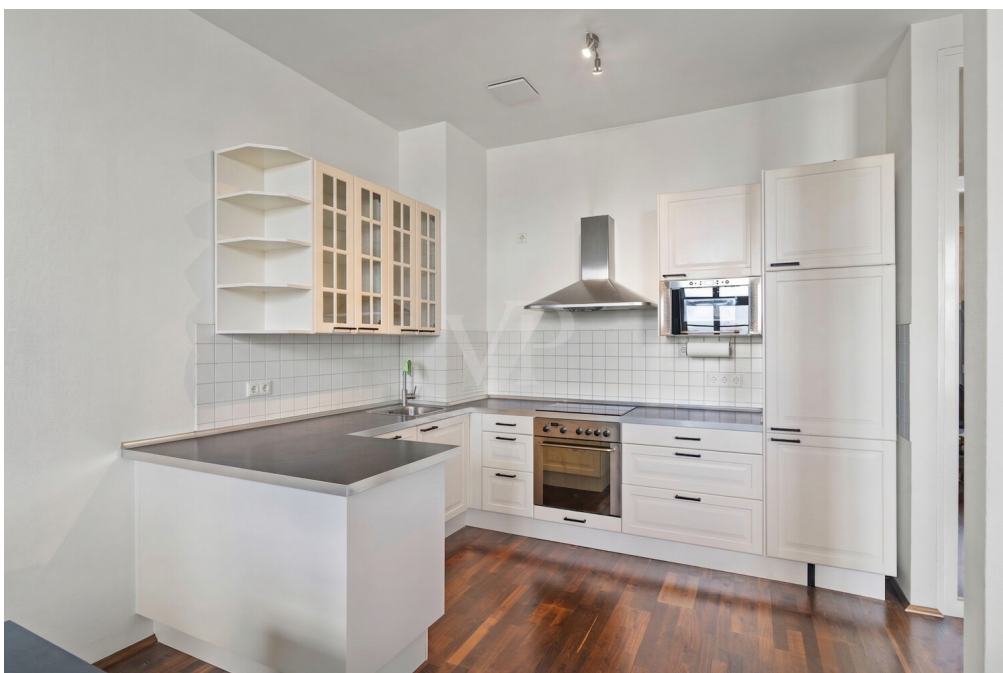
Número da propriedade: 26003015 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## O imóvel



Número da propriedade: 26003015 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## O imóvel



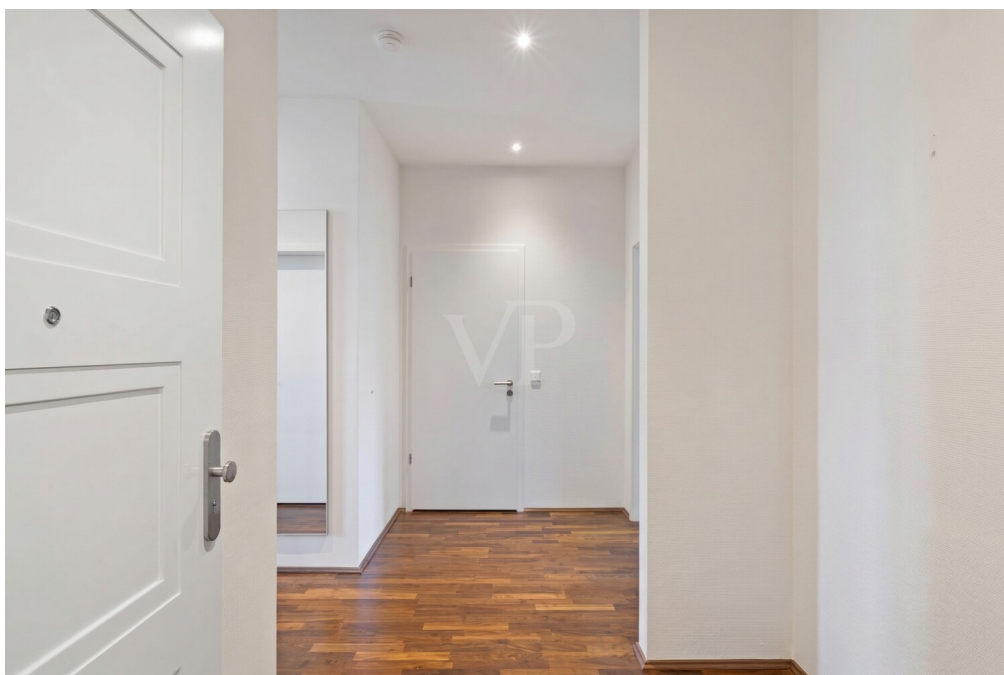
Número da propriedade: 26003015 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## O imóvel



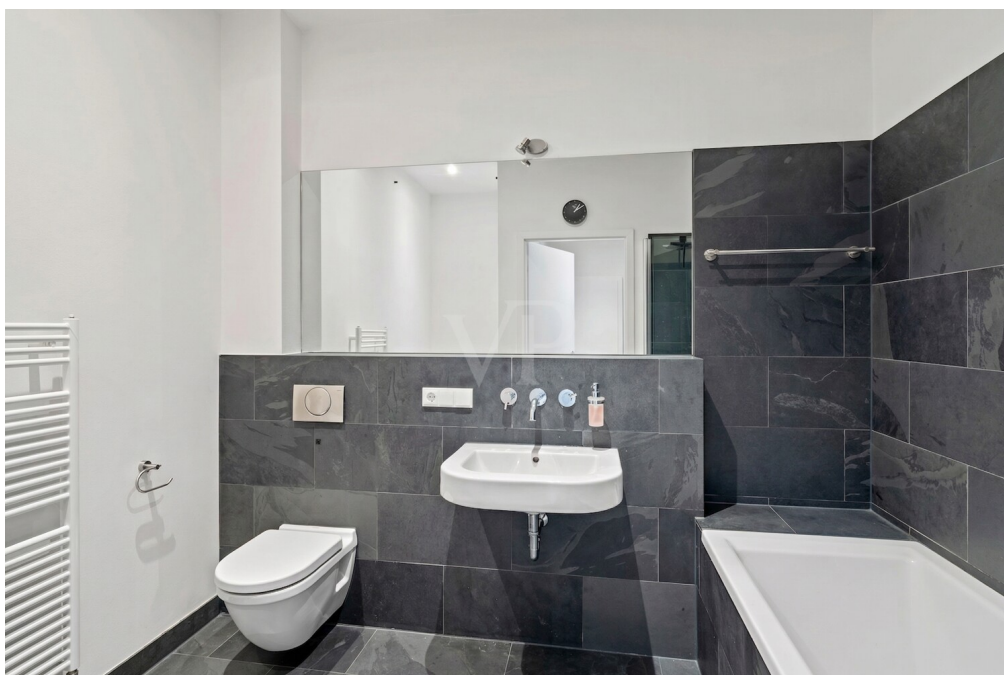
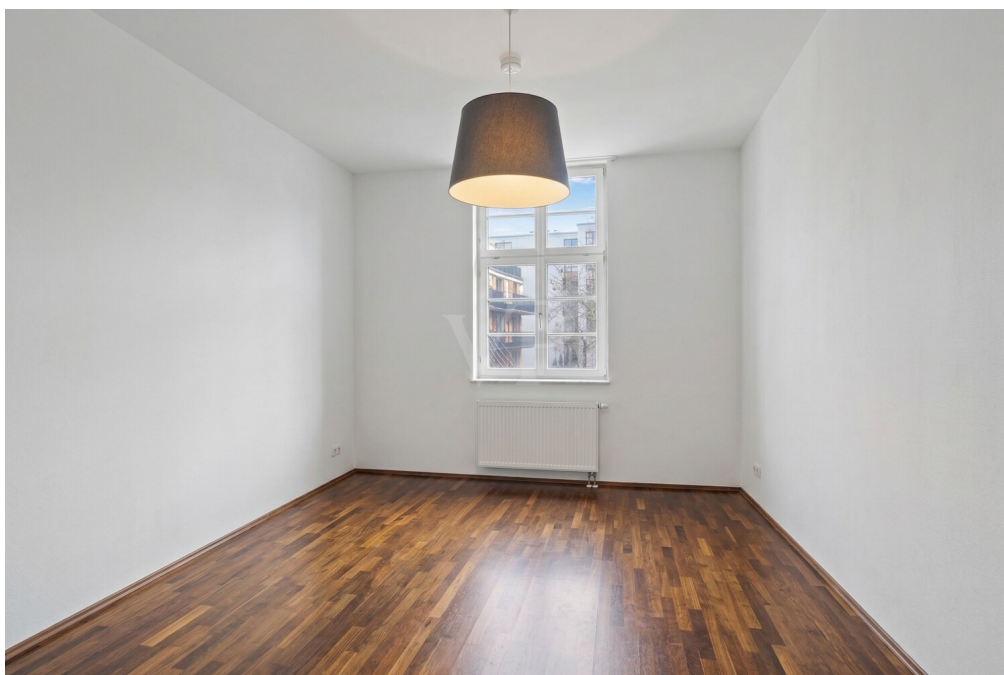
Número da propriedade: 26003015 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## O imóvel



Número da propriedade: 26003015 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## O imóvel



Número da propriedade: 26003015 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## O imóvel



Número da propriedade: 26003015 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## O imóvel

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)

Número da propriedade: 26003015 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein

## O imóvel



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

**Número da propriedade: 26003015 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

## Uma primeira impressão

ATTRAKTIVES EIGENTUM – IDEAL ZUM SELBSTBEWOHNEN ODER ALS  
KAPITALANLAGE

Inmitten der charmanten Kulisse von Königstein befindet sich dieses besondere Wohnensemble, das historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort vereint. Die architektonisch markanten Gebäude fügen sich stimmig in die Umgebung ein und verleihen der Anlage eine unverwechselbare Ausstrahlung.

Errichtet im Jahr 1923 und ursprünglich militärisch genutzt, wurde das Gebäude 2006 mit viel Sorgfalt und Liebe zum Detail in hochwertige Wohnungen umgewandelt. Heute stehen sie unter Denkmalschutz und bieten ein außergewöhnliches Wohnambiente mit Geschichte.

Die gelungene Verbindung aus historischer Bausubstanz und zeitgemäßer Ausstattung schafft eine besondere Wohnqualität. Klare Linien, durchdachte Grundrisse und eine angenehme Atmosphäre prägen das Gesamtbild.

Dank der Ost-West-Ausrichtung profitieren die Räume von einer hervorragenden Belichtung über den gesamten Tagesverlauf hinweg.

Ein Aufzug sorgt für komfortablen Zugang bis zur Wohnungsebene.

Die Wohnung selbst wurde kürzlich modernisiert und überzeugt mit einem Balkon, der nicht nur viel Platz im Freien bietet, sondern auch einen eindrucksvollen Blick auf die Burgruine von Königstein eröffnet. Hochwertige Materialien bestimmen das Interieur: Echtholzparkett in den Wohnräumen sowie ein stilvoll gestaltetes Badezimmer unterstreichen den gehobenen Anspruch.

Der offen gestaltete Wohn- und Küchenbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft eine einladende, moderne Wohnatmosphäre.

Großzügige Raumhöhen und bodentiefe Fenster sorgen für ein luftiges Raumgefühl und lassen viel Licht in die Wohnung.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein praktischer Hauswirtschafts- bzw. Abstellraum innerhalb der Wohnung, der Platz für Waschmaschine, Trockner und weitere Utensilien bietet.

Ein eigener Außenstellplatz steht ebenfalls zur Verfügung und ergänzt den Wohnkomfort.

Das Objekt befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück. Der monatliche Erbbauzins liegt aktuell bei etwa ca. 100 € zuzüglich der üblichen Nebenkosten.

Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vor – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Número da propriedade: 26003015 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

## Detalhes do equipamento

Die gesamte Wohnanlage wurde in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden in den Jahren von 2004 bis 2006 aufwendig und mit viel Liebe zum Detail kernsaniert.

Es wurden folgende Arbeiten durchgeführt:

- Restaurierung der Fassade und Neubau von Balkonen und Terrassen
- Das Dach wurde in Stand gesetzt
- Erneuerung der gesamten Haustechnik
- Einbau moderner Bäder mit Design-Armaturen
- Einbau der neuen Holzsprossen-Fenster
- Hochwertiger Echtholz-Parkettboden
- Natur-Schiefer in den Bädern
- Video-Gegensprechanlagen in den Wohnungen

**Número da propriedade: 26003015 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 26003015 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

## Outras informações

**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 vorbehalten Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Die Erbpacht (auch: Erbzinsleihe, Emphyteuse) war eine deutschrechtliche Form des Grundbesitzes, die zum Lehnswesen zählt. Die Erbpacht ist in Deutschland heute gesetzlich verboten. Die Erbpacht war nach Inkrafttreten des BGB am 1.

Januar 1900 gem. Art. 63 EGBGB nur landesrechtlich (vor allem in Mecklenburg und Schleswig-Holstein) beschränkt zulässig. Das Kontrollratsgesetz Nr. 45 Art. X verbot sie 1947 unter Aufhebung des Art. 63 EGBGB ganz. Umgangssprachlich wird allerdings auch das Erbbaurecht an Baugrundstücken häufig als Erbpacht bezeichnet.

Die monatliche Erbpachtgebühr beläuft sich aktuell auf ca 100,-€.

#### 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.

**Número da propriedade: 26003015 - 61462 Königstein im Taunus - Königstein**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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