Königstein im Taunus – Königstein

Zentrale 4-Zimmerwohnung mit Dachterrasse

Objektnummer: 25003011

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 520.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 117 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25003011 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25003011 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Auf einen Blick

Objektnummer	25003011
Wohnfläche	ca. 117 m²
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1993
Stellplatz	2 x Tiefgarage

Kaufpreis	520.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25003011 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	160.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.01.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 25003011 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25003011 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25003011 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25003011 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

ImmoScout24 Gold Siegel

Gold Partner Seit 2015 ImmoScout24

Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

Objektnummer: 25003011 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 06174 - 25 57 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 25003011 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Dachgeschosswohnung aus dem Jahr 1993 vereint komfortables Wohnen mit durchdachter Raumaufteilung und gemütlichem Charme.

Auf ca. 125 m² Wohnfläche erwarten Sie vier helle Zimmer, darunter drei ruhige sowie gemütliche Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Eines der Schlafzimmer verfügt zudem, über einen eigenen Zugang zur Terrasse und verbindet somit Wohnkomfort mit einem Hauch von Natur.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Zuhauses und führt direkt zu einem der besonderen Highlights: der sonnigen Dachterrasse. Hier genießen Sie einen traumhaften Ausblick, entspannte Stunden unter freiem Himmel und laue Sommerabende – ein echtes Stück Lebensqualität mitten in der Stadt.

Die moderne Einbauküche lässt keine Wünsche offen und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Zudem sorgen maßgefertigte Einbauschränke für zusätzlichen Stauraum. Angrenzend an die geräumige Küche liegt ein separeter Abstellraum mit einem Wasseranschluss für die Waschmaschine.

Das stilvolle Badezimmer überzeugt mit einer großzügigen Badewanne sowie einer separaten Dusche und bietet so höchsten Komfort für entspannte Wellnessmomente. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein separates Gäste WC.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der Tiefgaragenstellplatz, der Ihnen zusätzlichen Komfort und Sicherheit bietet.

Die Wohnung befindet sich im obersten Stockwerk eines gepflegten, ruhigen Mehrfamilienhauses und bietet Ihnen ein angenehmes Wohnumfeld. Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, charmante Cafés, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten erreichbar – alles, was das tägliche Leben bequem und unkompliziert macht. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus zentralem Wohnen und entspannter Wohnatmosphäre.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung sind die 2 Tiefgaragenstellplätze, die Ihnen zusätzlichen Komfort und Sicherheit bietet.

Fazit: Ein Zuhause, das durch Helligkeit, Großzügigkeit und eine zentrale Lage überzeugt – ideal für alle, die stilvoll wohnen und den Alltag in vollen Zügen genießen möchten.

Objektnummer: 25003011 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Ausstattung und Details

- Dachgeschosswohnung im obersten Stockwerk eines gepflegten Mehrfamilienhauses
- Baujahr 1993
- Ca. 125 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
- Heller, großzügiger Wohn- und Essbereich
- Traumhafte Dachterrasse mit Weitblick
- Moderne, voll ausgestattete Einbauküche
- Praktische Einbauschränke für zusätzlichen Stauraum
- Tageslichtbad mit funktionaler Ausstattung
- Gäste WC
- Ca. 10 m² zusätzliche Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Ruhige Wohnlage mit zentraler Anbindung
- Eigener Tiefgaragenstellplatz
- Lichtdurchflutete Räume mit wohnlicher Atmosphäre

Objektnummer: 25003011 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Alles zum Standort

Dank seiner herrlich landschaftlichen und naturverbundenen Lage zählt Königstein zu den besten Wohnstandorten des Rhein-Main-Gebietes – 20km nordwestlich von Frankfurt (Fahrtzeit 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.

Objektnummer: 25003011 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.1.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 160.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 25003011 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Severin Lukas Klier

Georg-Pingler-Straße 1, 61462 Königstein
Tel.: +49 6174 - 25 57 0
E-Mail: koenigstein@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com