Königstein im Taunus – Königstein

Stilvoll wohnen im Herzen von Königstein – frisch modernisierte Stadtwohnung mit großer Terrasse

Objektnummer: 25003017

KAUFPREIS: 650.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 123 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25003017 - 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: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Auf einen Blick

Objektnummer	25003017
Wohnfläche	ca. 123 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1981
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	650.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	116.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.11.2026	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Objektnummer: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Ein erster Eindruck

Helle, elegante Dreizimmer-Stadtwohnung mit großer Terrasse und Garage – zentral gelegen, hochwertig ausgestattet, umfassend modernisiert und ganz geringe Nebenkosten!

Sie suchen eine stilvolle, moderne Stadtwohnung in zentraler Lage aber dennoch sehr ruhig? – mit großzügigem Wohnkomfort, hochwertiger Ausstattung und direktem Zugang zu allen Einkaufsmöglichkeiten? Dann könnte dieses besondere Angebot genau das Richtige für Sie sein.

Im Herzen der Innenstadt erwartet Sie eine außergewöhnliche Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur acht Einheiten. Die Wohnung bietet auf rund 114 m² Wohnfläche ein offenes, lichtdurchflutetes Raumkonzept mit stilvollem Ambiente und zahlreichen hochwertigen Modernisierungen der letzten Jahre.

Ein besonderes Highlight ist der große Wohn-/Essbereich, der sich offen zur Diele hin präsentiert und durch große Fenster sowie den direkten Zugang zur rund 63 m² großen Sonnenterrasse mit Blick ins Grüne begeistert. Die neue Markise (2023) sorgt hier für angenehmen Schatten an heißen Tagen, während der Wasseranschluss auf der Terrasse die Gartenpflege erleichtert.

Die hochwertige Einbauküche (2023) mit Quooker, fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein und ist mit modernen Elektrogeräten ausgestattet. Der durchgehend neu verlegte Parkettboden (2023) unterstreicht den eleganten Wohnstil der gesamten Wohnung. Für angenehme Wärme sorgt die Fußbodenheizung, betrieben über eine Gas-Etagenheizung (erneuert 2016), deren Temperatur in jedem Raum bequem per Funksteuerung reguliert werden kann.

Das großzügige Schlafzimmer bietet Platz für einen großen Kleiderschrank sowie einen Fernsehanschluss. Hier wurde 2016 ein neues, dreifach verglastes Fenster (43 dB) eingesetzt – ideal für ruhigen Schlaf in der Stadt.

Das 2023 vollständig modernisierte Tageslichtbad überzeugt mit edler Marmoroptik, neuen Sanitäreinrichtungen sowie Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner auf komfortablen 9 m² – so entfällt der Gang in den Keller. Zusätzlich steht ein praktisches Gäste-WC zur Verfügung.

Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Alle Möbel sind im Preis inbegriffen und können übernommen werden.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

Klimaanlage im Wohnzimmer (2023)

Elektrische Rollläden (nachgerüstet 2017)

Fensterlaminierung (innen) für ein modernes, weißes Erscheinungsbild (2023)

Sicherheitstür der Klasse WK2 (2015)

Neue Gas-Etagenheizung (2022)

Sanierung der Terrasse und bodentiefe Fenster/Türen zur Terrasse (2007)

Dachsanierung des Gebäudes (2016)

Garage mit neuem elektrischem Torantrieb

Trockener Kellerraum als zusätzliche Abstellfläche

Diese Wohnung vereint durchdachten Wohnkomfort mit stilvoller Ausstattung und zentraler Lage – perfekt für alle, die das urbane Leben mit großzügigem Freiraum und Ruhe im Grünen kombinieren möchten.

Objektnummer: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Ausstattung und Details

- Alle Möbel sind im Preis inbegriffen und können übernommen werden
- Hochwertiger Parkettboden in der gesamten Wohnung
- Fußbodenheizung über Gas-Etagenheizung mit Funksteuerung in jedem Raum
- Offene Einbauküche
- Schöner großer Wohn-/Essbereich, ca. 45m²
- Badezimmer mit Anschlüssen für Waschmaschine und Wäschetrockner, ca. 9m²
- Gäste-WC
- Große Terrasse, ca. 63m² mit Blick ins Grüne und neuer Sonnenmarkise
- Trockener Kellerraum
- Garage mit neuem elektrischen Torantrieb
- Elektrische Rolläden

Renovierungsmaßnahmen im Zeitstrahl:
2007
-Terrasse saniert und neue bodentiefe Fenster und Türe zur Terrasse
2015
-Sicherheitstüre WK2
2016
-im Schlafzimmer neues Fenster mit 3-fach Verglasung 43db
-Dachsanierung
2017
-elektrische Rollläden
2022
- Neue Etagenheizung
2023
- Neue, offene Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten (u.a. Quooker für kochend heißes, sowie Sprudelwasser)
- Neuer Parkettboden in der gesamten Wohnung
- Badezimmer erneuer (neue Sanitäre Einrichtung, neuer Boden in Marmoroptik)
- Klimaanlage im Wohnzimmer
- Wasseranschlüsse auf der Terrasse
- Fenster Laminierung (innen) für einen optisch modernen Look
- Elektrik erneuert
- Neue Sprechanlage

Objektnummer: 25003017 - 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: 25003017 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.11.2026.
Endenergieverbrauch beträgt 116.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.
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.

Objektnummer: 25003017 - 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