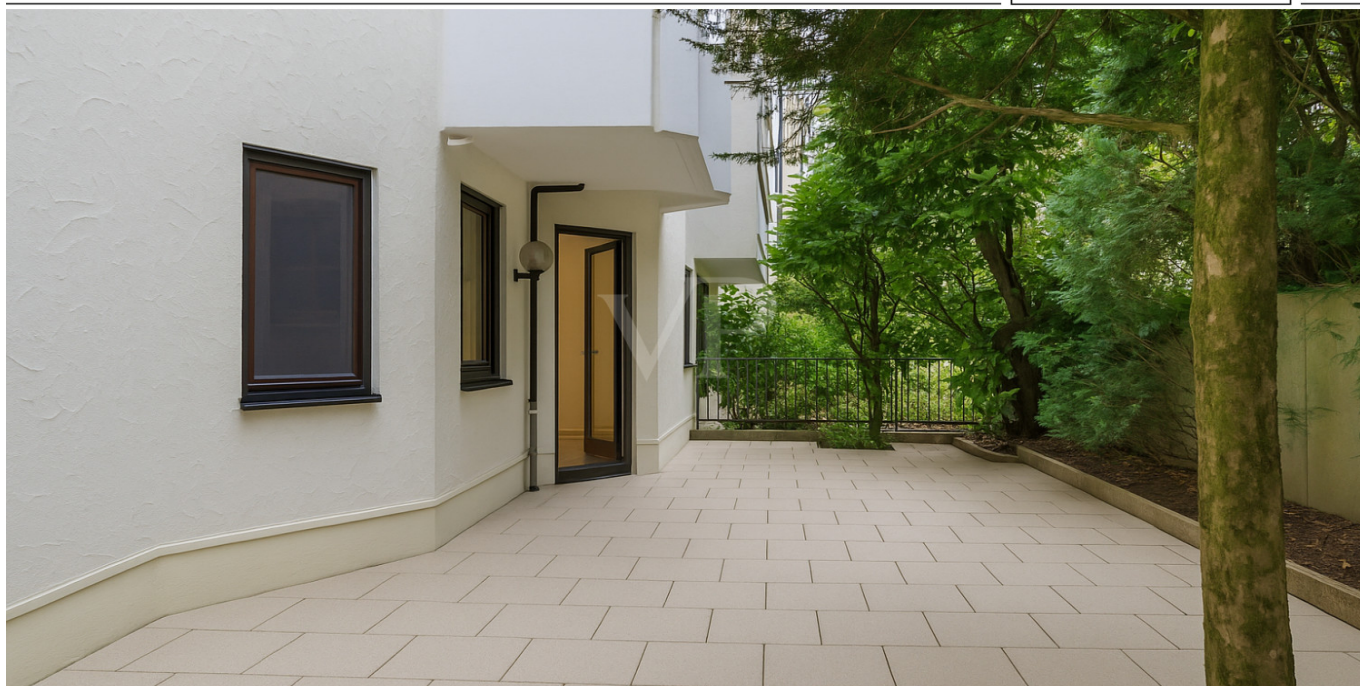


Königstein im Taunus – Königstein

# Stilvoll leben: Lichtdurchflutete Wohnung mit Burgblick und eigener Terrasse

CODE DU BIEN: 25003007



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

PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 115,02 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25003007 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25003007 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## En un coup d'œil

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25003007                  |
| Surface habitable      | ca. 115,02 m <sup>2</sup> |
| Etage                  | 1                         |
| Pièces                 | 3                         |
| Chambres à coucher     | 2                         |
| Salles de bains        | 2                         |
| Année de construction  | 1986                      |
| Place de stationnement | 2 x Parking souterrain    |

|                              |                                                                                     |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 495.000 EUR                                                                         |
| Type                         | Terrasses                                                                           |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises           |
| Modernisation / Rénovation   | 2005                                                                                |
| État de la propriété         | Bon état                                                                            |
| Surface de plancher          | ca. 8 m <sup>2</sup>                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25003007 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 30.01.2029           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 100.00 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1986                                        |

CODE DU BIEN: 25003007 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003007 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La propriété





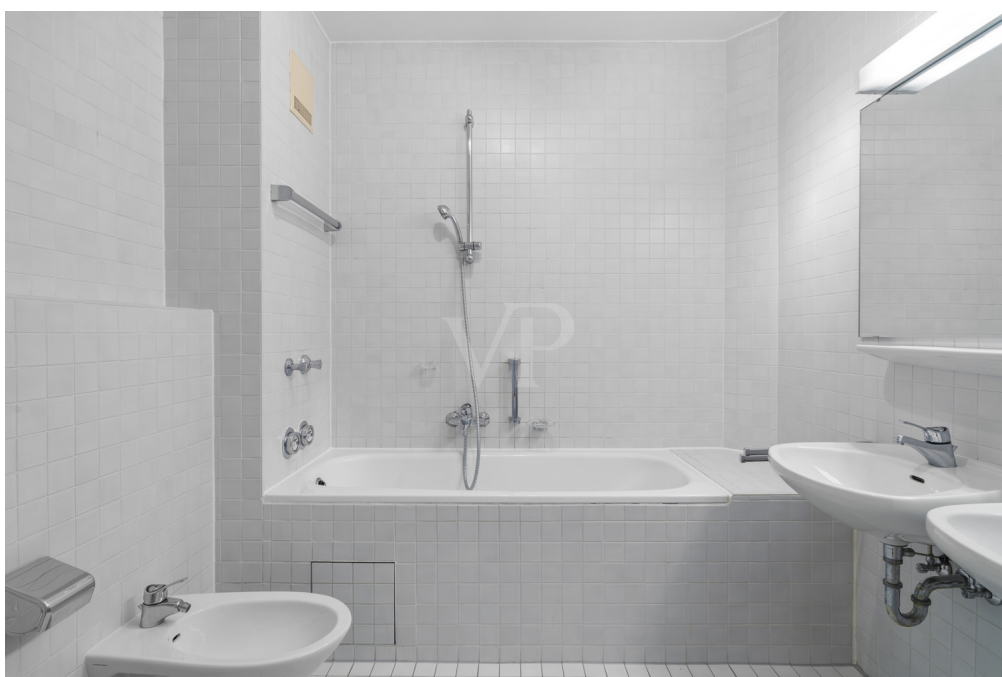
CODE DU BIEN: 25003007 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003007 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La propriété





CODE DU BIEN: 25003007 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003007 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La propriété

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

CODE DU BIEN: 25003007 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## La propriété



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

**CODE DU BIEN: 25003007 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein**

## Une première impression

Wohnen am Waldrand – stilvolle Eigentumswohnung mit Terrasse, Balkon und Kamin in Königstein

In begehrter Lage von Königstein, direkt am Waldrand mit Burgblick, erwartet Sie diese großzügige 3 Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ein Rückzugsort für alle, die Ruhe, Natur und Komfort schätzen.

Das Herzstück der Wohnung ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit gemütlichem Kamin – perfekt für entspannte Abende mit Blick ins Grüne. Von hier aus gelangen Sie auf den sonnigen Balkon, der ebenso wie die große, teils überdachte Terrasse zum Verweilen einlädt. Letztere ist ideal für gesellige Stunden im Freien oder einfach zum Genießen der ruhigen, naturnahen Umgebung.

Die Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss mit 2 Badezimmern zu den jeweiligen Schlafzimmern. Zwei komfortable Garagenstellplätze bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und runden das Angebot ab.

Eine besondere Immobilie für Menschen mit Anspruch – ruhig gelegen, naturnah und dennoch mit guter Anbindung ins Rhein-Main-Gebiet.  
Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Königstein!



**CODE DU BIEN: 25003007 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein**

## Détails des commodités

- Ca. 115 m² Wohnfläche
- Großzügige Terrasse in Waldrandnähe
- Zusätzlicher sonniger Balkon mit Burgblick
- Helles Wohn-Esszimmer mit Kamin
- 1 Badezimmer en suite
- 1 Badezimmer für Gäste mit Waschmaschinenanschluß
- Separate Einbauküche
- Aufzug
- Zwei Garagenstellplätze im Haus
- Ruhige, naturnahe Wohnlage in Königstein
- Durchdachter Grundriss mit großzügigen Räumen
- Waschmaschinen Anschluss in der Wohnung
- Hochwertiges Ahornparkett
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Innenstadt



**CODE DU BIEN: 25003007 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25003007 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.1.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020):

Gem. § 48 GEG sowie § 80, Abs. 4 GEG weisen wir Sie darauf hin, dass für den Käufer der Immobilie eine Pflicht zur kostenlosen Energieberatung besteht. Gemäß den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) kann für den Käufer eine gesetzliche Verpflichtung zur Umsetzung bestimmter energetischer Maßnahmen bestehen. Zudem besteht nach dem Kauf eine Pflicht zur kostenlosen Energieberatung gemäß § 80 Abs. 4 GEG.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 25003007 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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