Königstein im Taunus – Königstein

Schicke Stadtwohnung mit solider Ausstattung

Objektnummer: 26003024



KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82.47 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26003024 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

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

Objektnummer: 26003024 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26003024
Wohnfläche	ca. 82.47 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1990
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	350.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 7 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26003024 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	127.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.04.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 26003024 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003024 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003024 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003024 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie

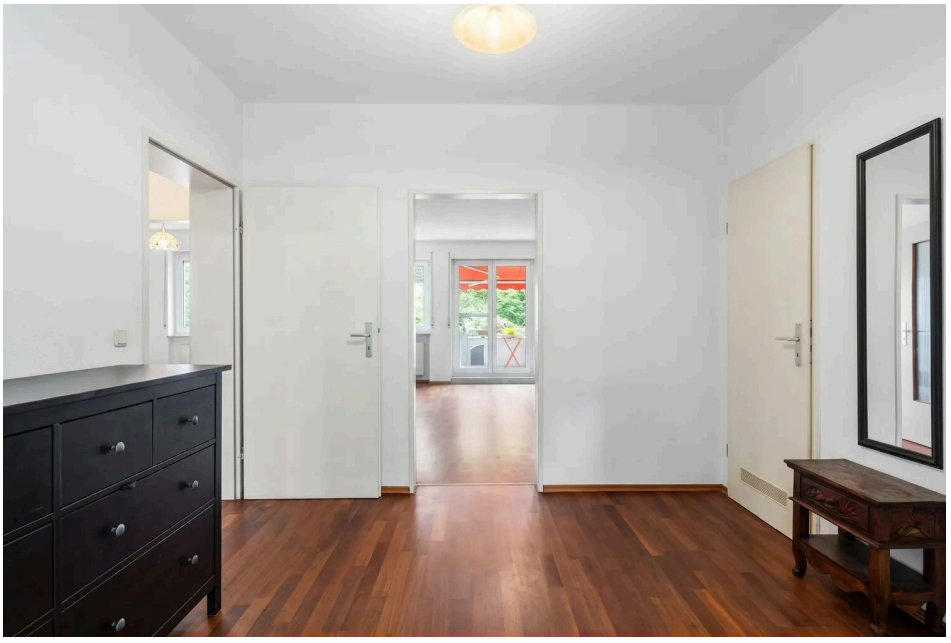




Objektnummer: 26003024 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003024 - 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: 26003024 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003024 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26003024 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Ein erster Eindruck

Diese attraktive Etagenwohnung bietet mit einer Wohnfläche von ca. 82 m² und insgesamt drei Zimmern vielseitige Wohnmöglichkeiten in sehr zentraler Umgebung zur Stadtmitte. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus, das durch sein modernes, helles Erscheinungsbild überzeugt und einen gepflegten Außenbereich umfasst.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Flur, der einen klaren Blick in den Wohnbereich eröffnet. Der zentrale Wohnraum ist durch weitläufige Fensterflächen sehr gut natürlich belichtet und schafft eine freundliche, einladende Wohnatmosphäre. Dabei verleiht der hochwertige Holzfußboden im gesamten Wohn- und Schlafbereich dem Raum eine warme und einladende Note.

An das Wohnzimmer schließt sich der Essbereich an, der ausreichend Platz für einen Esstisch mit mehreren Sitzplätzen bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den geräumigen Balkon mit hellen Bodenfliesen, der sich ideal für entspannte Stunden im Freien oder einen Blick ins begrünte Wohnumfeld eignet. Durch eine Markise lässt sich der Balkon optimal beschatten.

Die separate Küche mit einer modernen, weißen Einbauküche, die neben einer hochwertigen Arbeitsfläche und umfangreichem Stauraum alle notwendigen Geräte umfasst. Die beiden großen Fenster sorgen auch hier für viel Tageslicht und bieten einen angenehmen Blick ins Grüne.

Die Wohnung verfügt insgesamt über zwei Schlafzimmer: Das erste Schlafzimmer ist großzügig geschnitten und mit einem geräumigen Kleiderschrank ausgestattet. Das zweite Schlafzimmer kann auch gut als Arbeitszimmer genutzt werden. Beide Schlafräume zeichnen sich durch ihre Helligkeit und die ruhige Lage im Innenbereich des Hauses aus.

Das Badezimmer ist mit weißen Wand- und Bodenfliesen zeitlos gestaltet. Es verfügt über eine Badewanne mit Duschfunktion, ein Waschbecken, ein WC und ein Fenster für natürliche Belüftung und Licht.
Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil, das weiteren Stauraum bereitstellt. Die zur Immobilie gehörige Garage bietet einen geschützten Stellplatz für Ihr Auto und direkten Zugang zum Haus, sowie einen weiteren Stellplatz direkt vor der Garage.

Die umliegende Nachbarschaft präsentiert sich gepflegt und angenehm begrünt, während historische Architektur und ein markanter Burgturm in Sichtweite die

Wohnlage zusätzlich aufwerten. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindungen und Freizeitangebote sind in der näheren Umgebung vorhanden und bequem erreichbar.

Dieses Angebot richtet sich an Interessenten, die Wert auf eine großzügige und praktische Raumaufteilung, gepflegtes Wohnambiente sowie eine angenehme Nachbarschaft legen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26003024 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Ausstattung und Details

•Zentrales Gebiet in Königstein
•Markise
•Ca 6 qm Balkon
•Großzügiger Wohn- Essbereich
•Parkett in den Wohnräumen
•1 Kinderzimmer
•Einbauküche ca.2008 erneuert
•1 Bad mit Badewanne und Tageslicht
•1 Gäste-WC mit Lüftung
•Zweifachverglaste Kunststofffenster von 2011
• Rollläden
• Keller
•Waschmaschine in der Wohnung

•Wohnung ist optimal zur Sonnenseite ausgerichtet S
•Fußläufig zu Bahn und Innenstadt in wenigen Minuten
•1 Garagenstellplatz mit direktem Zugang zum Haus
•1 Außenstellplatz

Objektnummer: 26003024 - 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: 26003024 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Sonstige Angaben

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: 26003024 - 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