Königstein im Taunus – Königstein

Luxuriöses Maisonette-Penthouse in ruhiger Lage mit Burgblick

Objektnummer: 26003031



KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155.77 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26003031 - 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: 26003031 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26003031
Wohnfläche	ca. 155.77 m²
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1993
Stellplatz	2 x Duplex, 12500 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	795.000 EUR
Wohnungstyp	Penthouse
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26003031 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	122 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.01.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26003031 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003031 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

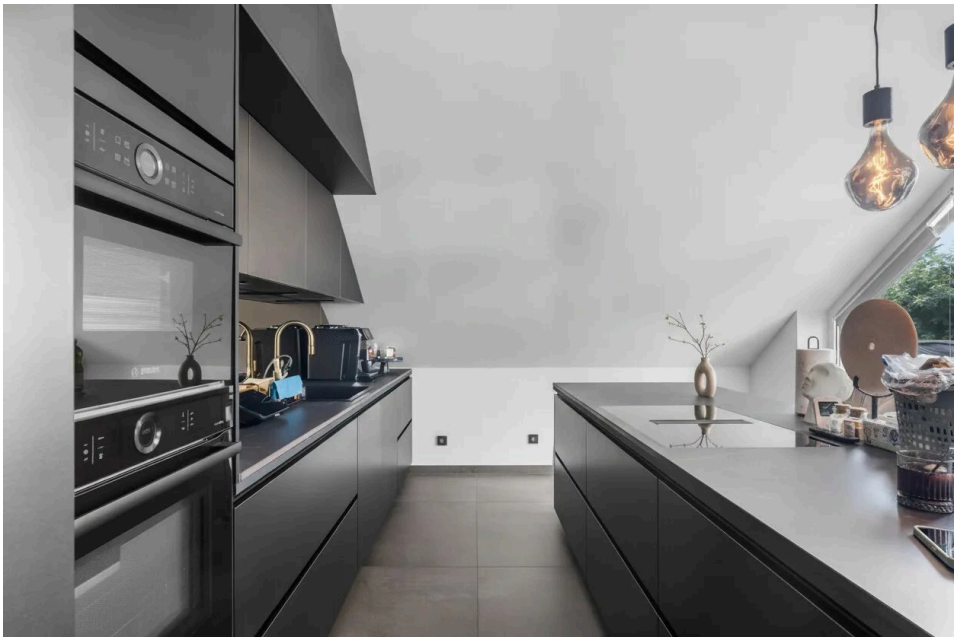
Die Immobilie





Objektnummer: 26003031 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003031 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003031 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003031 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003031 - 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

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

Objektnummer: 26003031 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie



Objektnummer: 26003031 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Ein erster Eindruck

Über den Dächern von Königstein verbindet dieses außergewöhnlich großzügige Maisonette-Penthouse ein beeindruckendes Raumangebot mit lichtdurchfluteten Wohnbereichen, einem weitläufigen Balkon und schönen Ausblicken über das grüne Wohnumfeld bis zur Königsteiner Burg.

Die Wohnung erstreckt sich über das 2. Obergeschoss und das Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Mit ca. 155,77 m² anrechenbarer Wohnfläche, vier Zimmern und zwei vollwertigen Badezimmern bietet sie viel Platz für Paare, Familien oder anspruchsvolle Bewohner mit zusätzlichem Bedarf an Homeoffice- und Gästebereichen.

Das Herzstück der unteren Wohnebene bildet der offene Wohn- und Essbereich. Großzügige Fensterflächen schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und stellen den direkten Bezug zum umlaufenden Balkon her. Die angrenzende Einbauküche präsentiert sich modern und kommunikativ: Eine großzügige Kochinsel, klare Linien und zahlreiche Arbeits- und Stauraumflächen machen sie zum idealen Treffpunkt für Familie und Gäste.

Der rund 34,55 m² große Balkon begleitet einen wesentlichen Teil der Wohnung und bietet unterschiedliche Bereiche zum Essen, Entspannen und Genießen. Durch die erhöhte Lage entstehen schöne Blickachsen über die Umgebung und in Richtung der Königsteiner Burg.

Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich zwei flexibel nutzbare Zimmer. Sie eignen sich beispielsweise als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Ankleidezimmer. Ein großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne sowie die geräumige Eingangsdiele komplettieren das Raumangebot des Obergeschosses.

Über die wohnungsinterne Treppe gelangt man in das Dachgeschoss, das als privater Rückzugsbereich gestaltet ist. Hier stehen ein großzügiges Schlafzimmer, ein heller Dielen- beziehungsweise Galeriebereich sowie ein weitläufiges Tageslichtbad zur Verfügung. Das Badezimmer ist mit Badewanne, separater Dusche und Doppelwaschtisch ausgestattet. Ein zusätzlicher Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet praktischen Stauraum.

Naturstein- und Fliesenböden und die großformatigen Fensterflächen unterstreichen den offenen Charakter der Wohnung. Ein eigener Kellerraum sowie zwei Stellplatzebenen in einem mechanischen Doppelparker ergänzen das Angebot.

Die Wohnung eignet sich ideal für Interessenten, die das großzügige Wohngefühl eines

Hauses mit den Vorteilen einer Eigentumswohnung verbinden möchten und dabei Wert auf viel Licht, einen außergewöhnlichen Grundriss und eine ruhige Wohnlage legen.

Objektnummer: 26003031 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Ausstattung und Details

- Großzügige Maisonette-Wohnung über zwei Wohnebenen
- Lage im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss
- Ca. 155,77 m² Wohnfläche
- Vier Zimmer
- Drei mögliche Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- Offener Wohn- und Essbereich
- Großzügige offene Küche
- Moderne Einbauküche mit Kochinsel
- Großzügige Arbeits- und Stauraumflächen in der Küche
- Bodentiefe beziehungsweise großformatige Fensterflächen
- Weitläufiger Balkon mit ca. 34,55 m² Grundfläche
- Davon ca. 17,28 m² in der Wohnfläche berücksichtigt
- Schöne Ausblicke in das grüne Wohnumfeld
- Blickbeziehung zur Königsteiner Burg
- Zwei flexibel nutzbare Zimmer im Obergeschoss
- Großzügiges Tageslichtbad im Obergeschoss
- Badewanne im Badezimmer des Obergeschosses
- Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung
- Wohnungsinterne Treppe zwischen beiden Ebenen
- Offener Dielen- beziehungsweise Galeriebereich im Dachgeschoss
- Großzügiges Schlafzimmer im Dachgeschoss
- Helles Masterbadezimmer im Dachgeschoss
- Badewanne und separate Dusche im Masterbad
- Doppelwaschtisch im Masterbad
- Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Naturstein- und Fliesenböden
- Eigener Kellerraum mit ca. 8 m² Nutzfläche
- Zwei Stellplatzebenen in einem mechanischen Doppelparker

Objektnummer: 26003031 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohnlage von Königstein im Taunus. Die Königsteiner Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, das Kurbad und verschiedene Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Der staatlich anerkannte heilklimatische Kurort verbindet eine naturnahe Lage am Fuße des Hochtaunus mit einer guten Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet.

Königstein verfügt über ein vielseitiges Bildungsangebot mit mehreren Grundschulen, dem Taunusgymnasium sowie den Privatschulen St. Angela und Bischof-Neumann. Vom Königsteiner Bahnhof bestehen über die Regionalbahnlinie RB12 Verbindungen in Richtung Frankfurt-Höchst und Frankfurt.

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: 26003031 - 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: 26003031 - 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