Königstein im Taunus – Königstein

Charmante Wohnung mit offenem Wohnkonzept und viel Raum

Objektnummer: 26003035



KAUFPREIS: 315.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 71.46 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26003035 - 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: 26003035 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26003035
Wohnfläche	ca. 71.46 m²
Dachform	Satteldach
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1923
Stellplatz	1 x Duplex, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	315.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26003035 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26003035 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

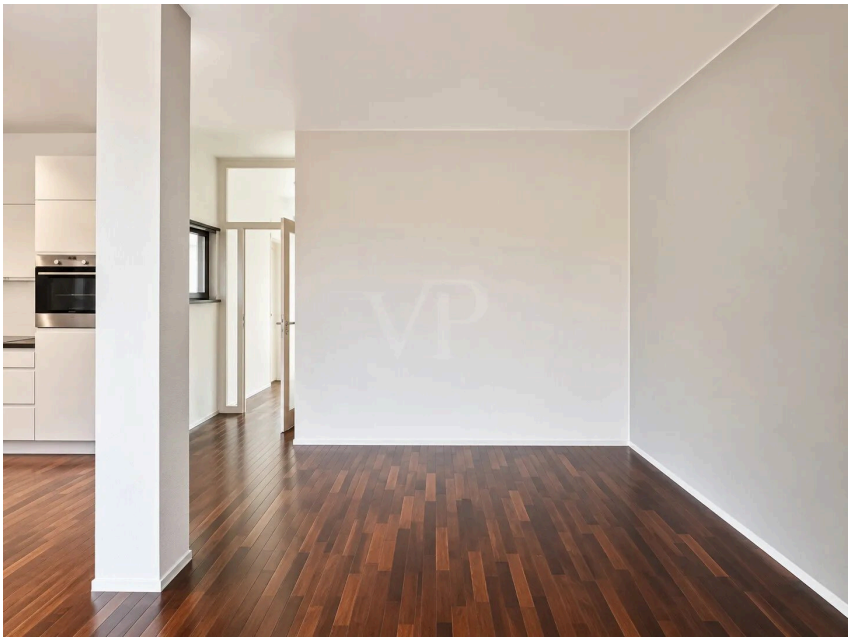
Die Immobilie

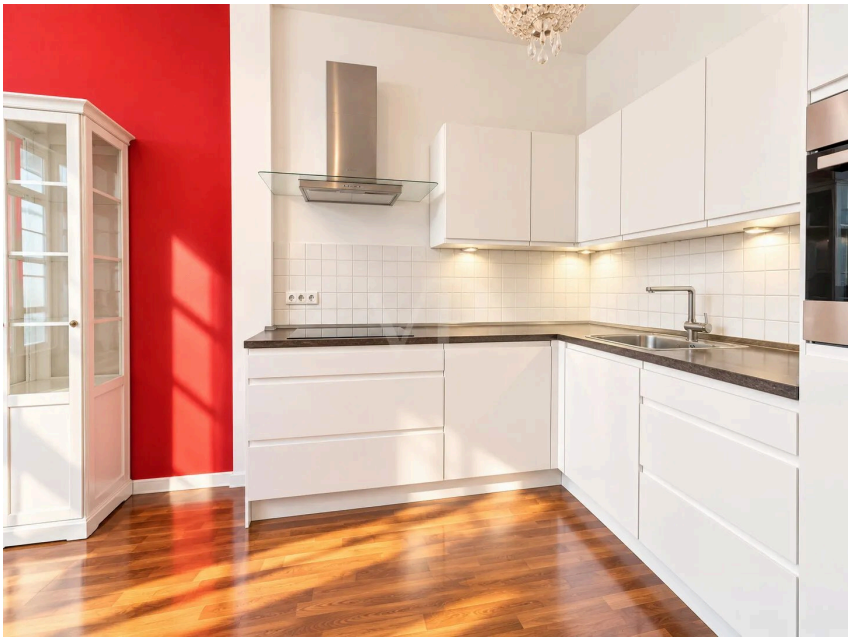




Objektnummer: 26003035 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003035 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003035 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003035 - 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: 26003035 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Ein erster Eindruck

Schöne, vermietete Zwei-Zimmer-Wohnung in begehrter Königsteiner Lage mit exklusiver Ausstattung.

Die Hardtberger Gärten verbinden historische Architektur mit modernem Wohnkomfort und fügen sich harmonisch in das von eindrucksvollen Sehenswürdigkeiten und malerischen Landschaften geprägte Stadtbild Königsteins ein.

Der denkmalgeschützte Gebäudekomplex wurde ursprünglich im Jahr 1923 als Kaserne errichtet und in den Jahren 2004 bis 2006 aufwendig zu Wohnzwecken umgebaut. Die markante Architektur mit ihren charakteristischen Flügelanbauten verleiht der Anlage bis heute ihren imposanten und unverwechselbaren Charme.

Im Zuge der umfassenden Modernisierung wurde besonderer Wert darauf gelegt, den historischen Charakter der Gebäude zu bewahren und gleichzeitig ein hochwertiges und komfortables Wohnambiente zu schaffen.

Die angebotene Zwei-Zimmer-Wohnung überzeugt insbesondere durch ihre großzügige Raumwirkung, hohe Decken und eine durchgehende Ost-West-Ausrichtung. Bodentiefe Fenster sorgen für einen hervorragenden Lichteinfall und schaffen eine helle und angenehme Wohnatmosphäre.

Ein Aufzug bringt Sie komfortabel bis auf die Wohnebene.

Der großzügige Wohnbereich wird durch eine offene Küche ergänzt. Die derzeit vorhandene Einbauküche kann gegen eine Abstandszahlung von der aktuellen Mieterin übernommen werden.

Sowohl im Wohn- als auch im Schlafbereich wurde hochwertiges Echtholzparkett verlegt. Das modern gestaltete Badezimmer ist mit Naturschiefer ausgestattet und erhält durch ein Oberlicht zusätzlich Tageslicht.

Ein besonderes Highlight der Wohnung sind die zwei Balkone, die zusätzlichen Freiraum und unterschiedliche Möglichkeiten zum Verweilen bieten.

Praktischen Stauraum bietet ein separater Abstellraum innerhalb der Wohnung. Hier finden neben Vorräten auch Waschmaschine und Trockner bequem ihren Platz.

Zum Angebot gehört außerdem ein Duplexstellplatz (15.000,-€) für ein Fahrzeug. Für Fahrräder steht eine gemeinschaftliche Abstellfläche zur Verfügung.

Die Wohnung ist vermietet und eignet sich somit insbesondere auch für Kapitalanleger, die eine attraktive Immobilie in einer gefragten Lage von Königstein suchen. Die Liegenschaft steht unter einem Erbpachtvertrag. Die monatliche Erbpacht beläuft sich auf ca. 105€/ Monat

Weitere Informationen sowie zusätzliche Bilder stellen wir Ihnen gerne auf schriftliche Anfrage zur Verfügung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese besondere Wohnung persönlich vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 26003035 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Ausstattung und Details

Die gesamte Wohnanlage wurde in Absprach mit dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden in den Jahren von 2004 bis 2006 aufwendig und mit viel Liebe zum Detail Kernsaniert.
Es wurden folgende Arbeiten durchgeführt:
- Restaurierung der Fassade und Neubau von Balkonen und Terrassen
- Das Dach wurde genauestens inspiziert und in Stand gesetzt
- Erneuerung der gesamten Haustechnik
- Einbau moderner Bäder mit Design-Armaturen
- Einbau der neuen Holzsprossen-Fenster
- Hochwertiger Echt Holz- Parkettboden
- Natur-Schiefer in den Bädern
- Video-Gegensprechanlagen in den Wohnungen
- 2021 wurde die Heizungsanlage erneuert

Objektnummer: 26003035 - 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: 26003035 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) 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.

Die Erbpacht (auch: Erbzinsleihe, Emphyteuse) war eine deutschrechtliche Form des Grundbesitzes, die zum Lehnswesen zählt. Die Erbpacht ist in Deutschland heute gesetzlich verboten. Die Erbpacht war nach Inkrafttreten des BGB am 1. Januar 1900 gem. Art. 63 EGBGB nur landesrechtlich (vor allem in Mecklenburg und Schleswig-Holstein) beschränkt zulässig. Das Kontrollratsgesetz Nr. 45 Art. X verbot sie 1947 unter Aufhebung des Art. 63 EGBGB ganz. Umgangssprachlich wird allerdings auch das Erbbaurecht an Baugrundstücken häufig als Erbpacht bezeichnet.

Die Monatliche Erbpachtgebühr beläuft sich aktuell auf ca 86,-€.

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: 26003035 - 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