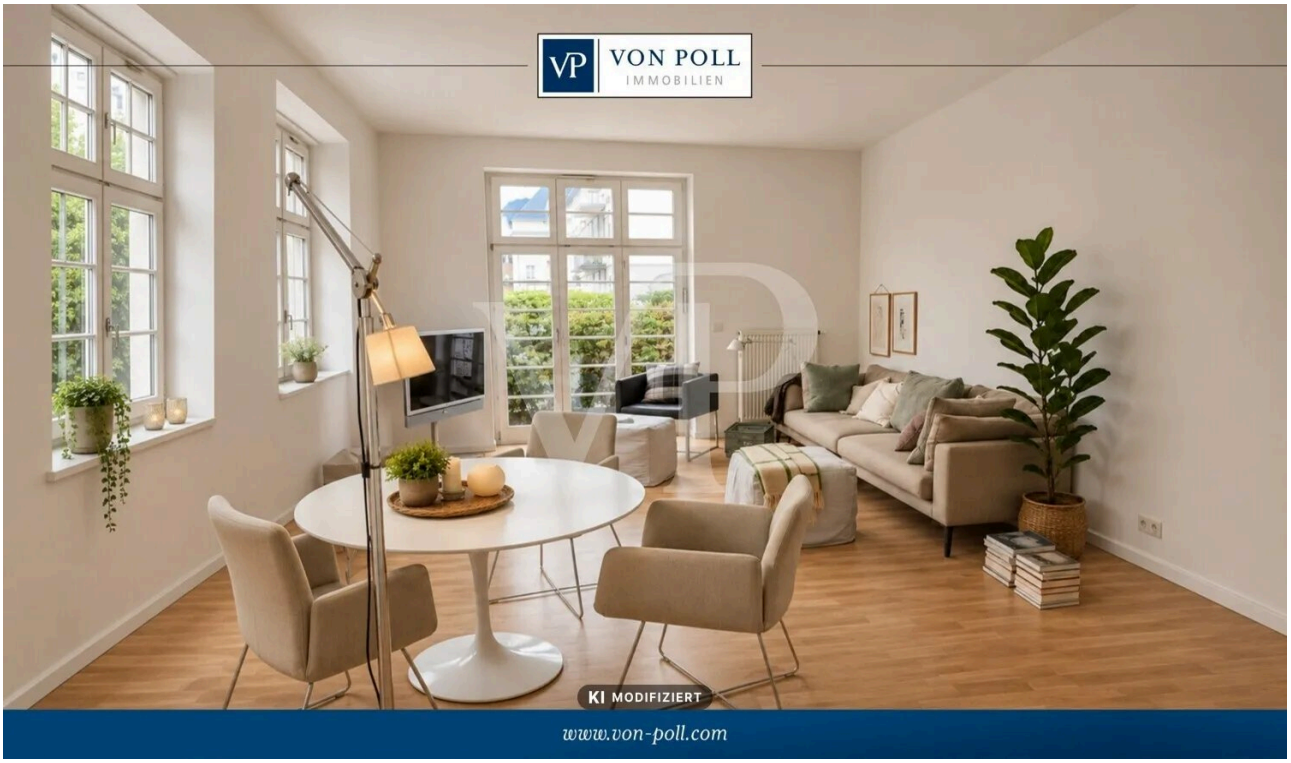
Königstein im Taunus – Königstein

Helle 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit gemütlicher Terrasse

Objektnummer: 26003044



KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26003044 - 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: 26003044 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26003044
Wohnfläche	ca. 86 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1923
Stellplatz	1 x Duplex, 9000 EUR (Verkauf), 1 x Freiplatz, 9000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	398.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26003044 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

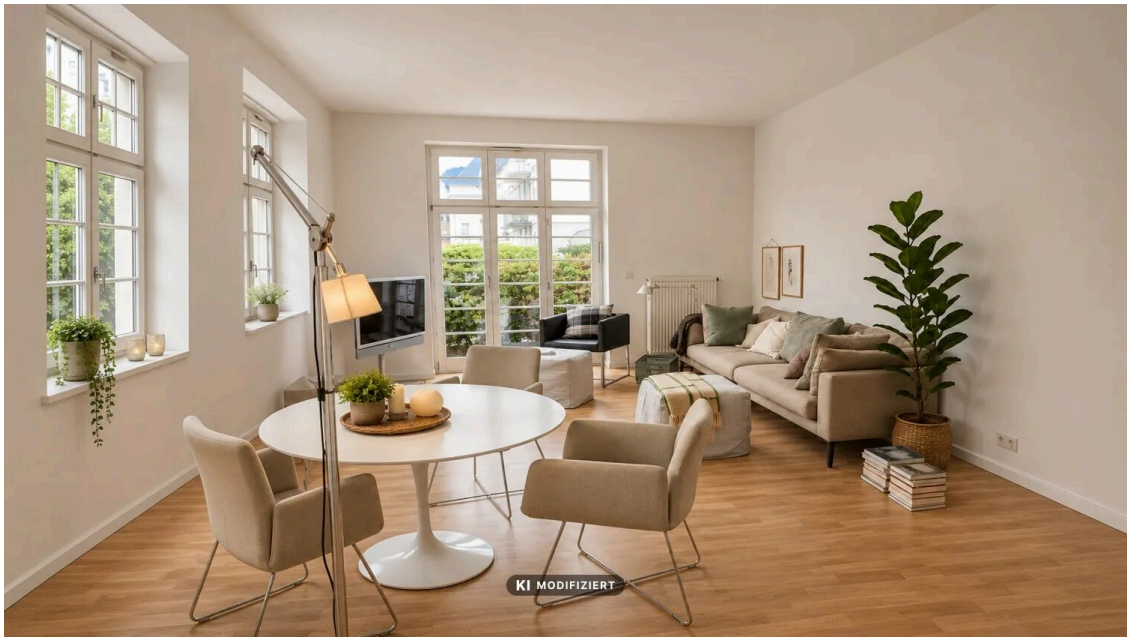
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26003044 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

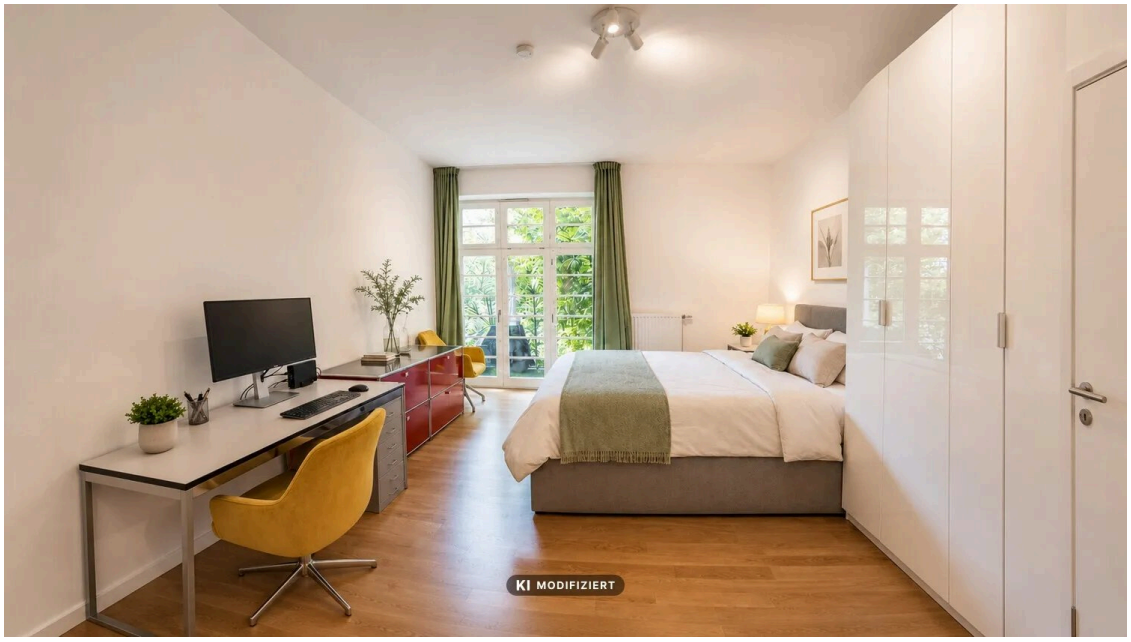
Die Immobilie

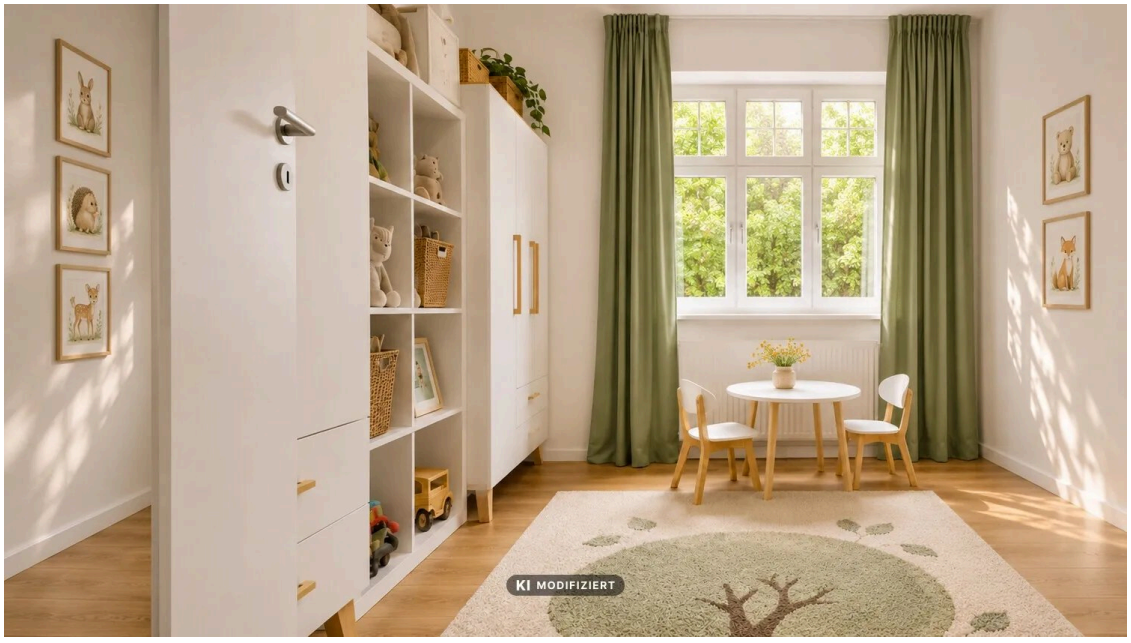




Objektnummer: 26003044 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003044 - 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: 26003044 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26003044 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Ein erster Eindruck

Diese besondere 3-Zimmer-Wohnung vereint den charaktervollen Charme eines denkmalgeschützten Wohnhauses mit modernisiertem Wohnkomfort und einer Lage, die den Taunus von seiner attraktiven Seite zeigt. Auf rund 86,63 m² erwartet Sie ein durchdacht nutzbarer Grundriss mit einem einladenden Wohn- und Essbereich, einer offenen Einbauküche sowie zwei weiteren Zimmern, die sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen.

Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche, angenehme Wohnatmosphäre. Die Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet einen geschützten Platz, um den Tag entspannt zu beginnen oder in Ruhe ausklingen zu lassen. Ein Badezimmer und ein separates Gäste-WC sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die Wohnung wurde 2021 modernisiert und ist bequem erreichbar. Zum Angebot gehören außerdem ein Duplexparker und ein Freiplatz – ein wertvoller Komfortvorteil in dieser gefragten Wohnlage.

Königstein im Taunus verbindet ein attraktives Wohnumfeld mit guter Anbindung an den Wirtschaftsraum Frankfurt. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und vielfältige Freizeitangebote befinden sich in der Umgebung und machen den Standort für Mieter wie Eigennutzer interessant.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt monatliche Kaltmieteinnahmen in Höhe von 1.450 Euro. Damit bietet sich eine ansprechende Gelegenheit für Kapitalanleger, die eine gepflegte Immobilie in etablierter Taunuslage suchen und Wert auf eine bereits bestehende Vermietung legen.

Zum Schutz der Privatsphäre des Mieters wurden die Räume auf den Fotos digital mit anderen Möbeln ausgestattet. Bodenbeläge und Gesamtzustand entsprechen den gezeigten Aufnahmen. Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand.

Objektnummer: 26003044 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Ausstattung und Details

Die gesamte Wohnanlage wurde in Absprache 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 in Stand gesetzt
- Erneuerung der gesamten Haustechnik
- Einbau moderner Bäder mit Design-Armaturen
- Einbau der neuen Holzsprossen-Fenster
- Hochwertiger Echtholz-Parkettboden
- Natur-Schiefer in den Bädern
- Video-Gegensprechanlagen in den Wohnungen

Objektnummer: 26003044 - 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: 26003044 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Sonstige Angaben

Es handelt sich bei diesem Angebot um ein Erbpachtgrundstück. Die monatliche Erbpacht beläuft sich auf ca. 140€. Die Erbpacht läuft noch bis in das Jahr 2105.

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: 26003044 - 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