

Königstein im Taunus – Königstein

# Schicke Zwei-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Objektnummer: 23003004



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

KAUFPREIS: 333.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 71,46 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 23003004 - 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: 23003004 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Auf einen Blick

|              |                                    |
|--------------|------------------------------------|
| Objektnummer | 23003004                           |
| Wohnfläche   | ca. 71,46 m <sup>2</sup>           |
| Dachform     | Satteldach                         |
| Etage        | 2                                  |
| Zimmer       | 2                                  |
| Schlafzimmer | 1                                  |
| Badezimmer   | 1                                  |
| Baujahr      | 1923                               |
| Stellplatz   | 1 x Duplex, 15000<br>EUR (Verkauf) |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 333.000 EUR                                                                           |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung                                                                         |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Balkon                                                                                |

Objektnummer: 23003004 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |                |                                |
|-------------|----------------|----------------|--------------------------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | laut Gesetz nicht erforderlich |
| Befuerung   | Gas            |                |                                |

Objektnummer: 23003004 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 23003004 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 23003004 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Die Immobilie



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Objektnummer: 23003004 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

**Objektnummer: 23003004 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein**

## Ein erster Eindruck

Schöne Zwei-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage und hochwertiger Ausstattung! Die Wohnungen in den Hardtberger Gärten fügen sich harmonisch in das von historischen Sehenswürdigkeiten und malerischen Landschaften geprägte Umfeld von Königstein. Mit seinen eindrucksvollen Flügelanbauten und seiner markanten Architektur ist der prachtvoll sanierte Gebäudekomplex schon selbst eine Sehenswürdigkeit. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Die 1923 errichteten Gebäude wurden ursprünglich als Kaserne genutzt, in den Jahren 2004-2006 zu Wohnzwecken umgebaut und stehen unter Denkmalschutz. Heute findet man hier urbanes Leben in all seiner Vielfalt. Die aufwendige Modernisierung akzentuiert die repräsentativ-strenge Form der Architektur und setzt ihre schlichte Schönheit in Beziehung zu einer warmen-komfortablen Innenausstattung. So bleibt der imposante Charme der Anlagen erhalten. Kompaktheit und ein großzügiges Ambiente gehen Hand in Hand. Die Wohneinheiten haben eine durchgehende Ost-West-Ausrichtung, so dass die Räume vom Licht durchflutet sind. Mit einem Aufzug gelangen Sie komfortabel bis an die Eingangstüre der Wohnung. Die Wohnung ist mit zwei Balkonen ausgestattet. Hochwertig und mit edlen Materialien kann man das Innendesign beschreiben. Im Wohn- und Schlafbereich wurde Echtholz Parkett verlegt. Das Badezimmer ist in Naturschiefer ausgeführt und zeigt sich in modernem Design. Durch ein Oberlicht fällt Tageslicht in den Raum. Der Wohnbereich wird durch eine hochwertige, offene Küche ergänzt. Die Einbauküche kann gegen einen Abstand von der derzeitigen Mieterin übernommen werden. Zusätzlich sind die Räume sehr hoch, dadurch präsentiert sich gerade das Wohnzimmer sehr großzügig. Durch die bodentiefen Fenster und die Ost-West-Ausrichtung sind die Räume vom Licht durchflutet. Ein Abstellraum in der Wohnung bietet Platz für Ihre Waschmaschine und auch für den Trockner, sowie Vorräte finden hier ihren Platz. Abgerundet wird dieses Angebot mit einem Duplexstellplatz für Ihr KFZ, sowie eine gemeinschaftliche Abstellfläche für Ihr Fahrrad. Die Anlage ist auf Erbpacht begründet. Für die Wohnung fallen zu den üblichen monatlichen Nebenkosten noch ca. 91,90 Euro Erbpacht an. Die Wohnung ist derzeit vermietet. Mehr Informationen und Bilder erhalten Sie bei einer schriftlichen Anfrage. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 23003004 - 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: 23003004 - 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 (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.

Objektnummer: 23003004 - 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: 23003004 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Severin Lukas Klier

---

Georg-Pingler-Straße 1 Königstein

E-Mail: [koenigstein@von-poll.com](mailto:koenigstein@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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