

Königstein im Taunus – Königstein

Hochwertige Zwei-Zimmer-Wohnung **HARDTBERGER GÄRTEN**

Property ID: 23003004



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 348.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 71,47 m² • ROOMS: 2

Property ID: 23003004 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23003004 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

At a glance

Property ID	23003004
Living Space	ca. 71,47 m ²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Floor	2
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1923

Purchase Price	348.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m ²
Equipment	Balcony

Property ID: 23003004 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 23003004 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/koenigstein

Property ID: 23003004 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

The property

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

WIR SIND FÜR SIE DA

WIR BIETEN IHNEN:

- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Hypothekenzertifikat
- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus über 400 Banken
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Ein kostenloses Fördergutachten aus über 6.000 Möglichkeiten
- Eine Überprüfung Ihrer bestehenden Finanzierung nach DIN Standard 77222

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN



Ich berate Sie
gerne in einem
persönlichen
Gespräch.

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

NADINE SÜNAL

Baufinanzierungs- und Vorsorgespezialistin
geprüfte Immobiliendarlehensvermittlerin (IHK)

T.: 06172 - 68 098 21
M.: 0174 - 931 78 86
nadine.suenal@vp-finance.de

www.von-poll.com/koenigstein

Property ID: 23003004 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

The property

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

Property ID: 23003004 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

A first impression

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!

Property ID: 23003004 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Details of amenities

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

Property ID: 23003004 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

All about the location

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.

Property ID: 23003004 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Other information

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.

Property ID: 23003004 - 61462 Königstein im Taunus – Königstein

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Severin Lukas Klier

Georg-Pingler-Straße 1 Königstein

E-Mail: koenigstein@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com