

Exposé

Erdgeschosswohnung in Königstein im Taunus

Eigentumswohnung in Königstein im Taunus Direktverkauf von Privat ohne Makler



Objekt-Nr. **OM-315467**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **340.000 €**

61462 Königstein im Taunus
Hessen
Deutschland

Baujahr	1971	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	74,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	185 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Beschreibung der 74 qm großen Eigentumswohnung

Die 3-Zimmer-Wohnung liegt im Erdgeschoss einer kleinen, ruhigen 3-Parteien Wohneinheit. Sie hat einen separaten Eingang, sowie einen Ein- und Ausgang zum Flur im Treppenhaus mit dem Eingang zur Gesamtimmobilie. Die Wohnräume sind nach Westen, der Schlafraum nach Norden orientiert. Bad und Küche weisen nach Osten (hangzugewandt). Durch die ebenerdige Lage ist ein barrierefreier Zugang möglich. Die Wohnung ist seit 10 Jahren Künstler-Atelier-Galerie.

1 Windfang

1 Flur

1 Wohnraum

1 Schlafraum

1 Kinder-/Arbeits-/Gästezimmer

1 Küche

1 Badezimmer – Tageslicht mit Badewanne

1 Abstellraum mit Zugang zum Treppenhaus der Gesamtimmobilie

Gesamtimmobilie:

Grundstückfläche: 856 qm, mit altem und wertvollem Baum- und Pflanzenbestand

Gesamtwohnfläche: 399 qm

Etagenzahl: 3

Objektzustand: gut

Baujahre: 1971/1985 durch Architekt

Ausstattung

Küche (ergänzungsfähig): Küchenzeile Marke LEICHT, Geschirrspüler, Induktionsherd, Kühlschrank

Bad: weiße Mosaikfliesen

Wohnräume: Laminat-Fußboden Marke PARADOR

Wohnräume: in den Decken integrierte Lichtstrahler

Wohnräume: Rollläden an Fenstern und Terrassentüre

Wohnräume: Bilderschienen (Aufhängung von Bildern ohne Löcher in der Wand)

Außen: Designer-Terrassenlampe

Außen: Terrasse, Gartenanteil

Außen: Pkw-Stellplatz

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Königstein im Taunus (Hessen) ist eine Stadt und ein heilklimatischer Kurort mit ca. 16.830 Einwohnern im Hochtaunuskreis im Regierungsbezirk Darmstadt. Die Kreisstadt ist Bad Homburg vor der Höhe. Der Hochtaunuskreis zählt zu den drei kaufkräftigsten Kreisen der Bundesrepublik. Die Stadt liegt an den südlichen und waldreichen Hängen des Taunus im Umland der Stadt Frankfurt am Main. Sie zählt zu den begehrtesten Wohnstandorten des Rhein-Main-Gebietes.

Die Immobilie liegt verkehrsgünstig an der B 455 in der Kernstadt im verkehrsberuhigten Bereich (Tempo 30). Ohne den verkehrsbelasteten Königsteiner Kreisel benutzen zu müssen, erreicht man die Messe in Frankfurt (15 Autominuten), die Goethe-Universität (20 Autominuten) sowie den Flughafen (22 Autominuten). Der Hauptbahnhof in Frankfurt ist 21 km entfernt. Der S-Bahnhof Königstein mit seinen Verbindungen direkt nach Frankfurt liegt ca. 150 m Gehweg entfernt, italienischer Supermarkt und Café ca. 120 m. Die Altstadt mit Geschäften, Banken sowie Kurpark erreicht man in 8-10 Gehminuten. Sämtliche Autobahnen in Nord-Süd- bzw. in Ost-West-Richtung sind in etwa 15 Minuten erreichbar. Bushaltestellen zum Main-Taunus-Zentrum an der A 66 sowie nach Wiesbaden sind ca. 100 m entfernt.

Königstein ist umgeben von Wäldern und Streuobstwiesen. Die Gastronomie ist von der einfachen Gaststätte bis zur Spitzen-Gourmet-Küche vertreten. Schnell erreichbare Weinanbaugebiete sind Rheingau, Rheinhessen, Bergstraße, Pfalz und Franken. Von der Immobilie sind die Naherholungsgebiete zu Fuß erreichbar zum Wandern, Walken, Joggen und Fahrradfahren, das Freibad im Woogtal, das Kurbad (Nähe Stadtmitte), 3 Kindergärten und alle Schulen: Kids Camp - bilinguale Vorschule und Grundschule in 7 Minuten, die Grundschule der Stadt Königstein in 10 Min., die private Bischof-Neumann-Schule (Humanistisches Gymnasium für Mädchen und Jungen) in 5 Min., das konfessionelle Gymnasium der Ursulinen für Mädchen in 15 Min., die staatliche Taunusschule mit Hauptschule, Realschule und Gymnasium in 12 Minuten. Eine Reihe von Schulungszentren und Institute der Erwachsenenbildung ergänzen das Bildungsangebot. Die ärztliche und therapeutische Versorgung mit Krankenhaus, Arztpraxen und Therapiezentren ist bestens. Sportpark (Ballsport-Fitness-Wellness) und Tennisplätze, der Opel-Zoo sind jeweils 600 m, Golfplatz Kronberg ca. 1.800 m (7 Autominuten) entfernt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	225,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Terrasse vor dem Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Außenansicht Gesamtimmobilie



Luftaufnahme Gesamtimmobilie

Exposé - Galerie



Flächennachweis Grundstück



Wohnzimmer zur Terrasse I

Exposé - Galerie



Wohnzimmer zur Terrasse II



Ruhiges Schlafzimmer I

Exposé - Galerie



Ruhiges Schlafzimmer II



Kinder-/Arbeits-/Gästezimmer

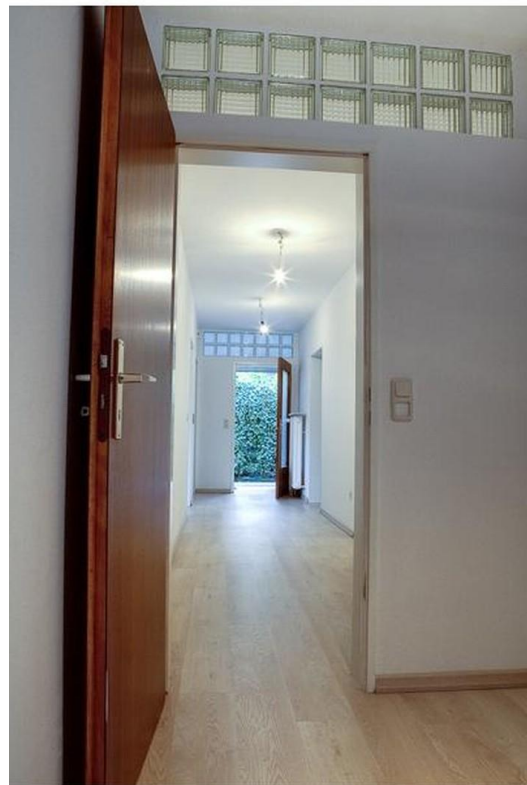
Exposé - Galerie



70er Jahre Bad mit Tageslicht



Vom Flur zum Abstellraum



Vom Abstellraum zum Eingang

Exposé - Galerie



Eingang zur Wohnung



Aktuell: Wohnraum=Atelierraum

Exposé - Galerie



Aktuell: Wohnraum=Atelierraum



Aktuell:Schlafraum=Atelierraum



Aktuell: Kind/Gast=Ausstellung

Exposé - Galerie



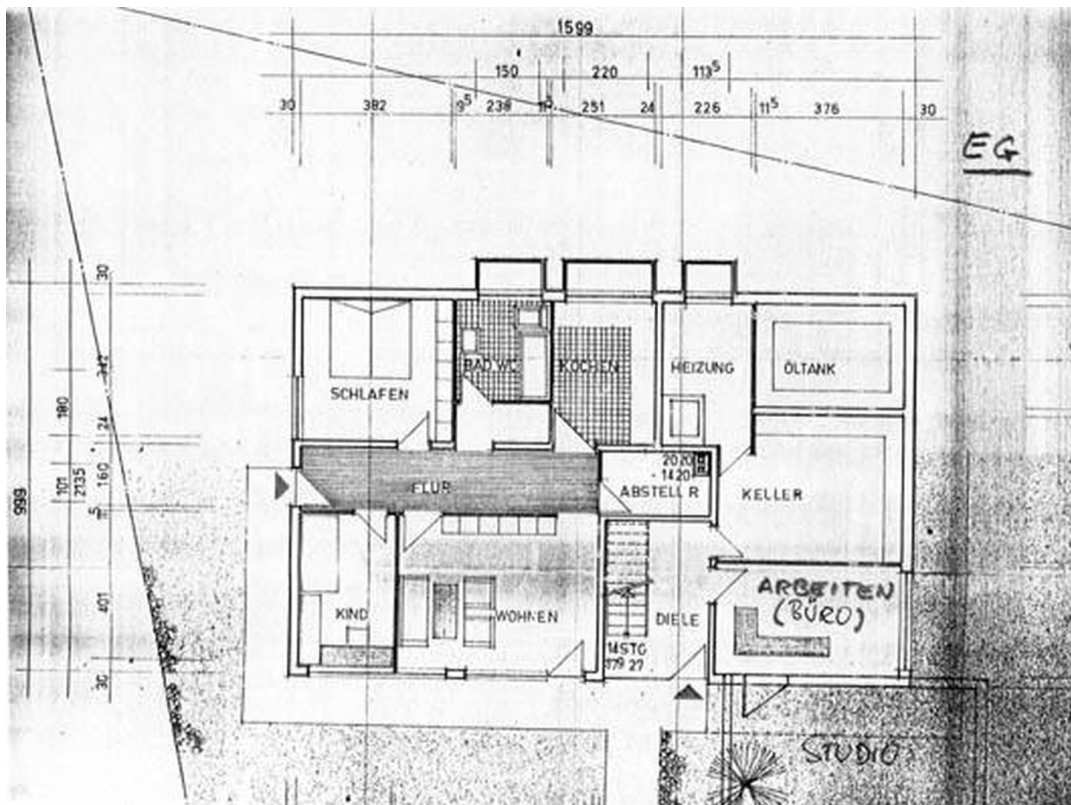
Aktuell: Flur=Ausstellung

Exposé - Grundrisse



Grundriss 1:50 in Grün

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG gesamt s/w