

Exposé

Wohnung in Königstein im Taunus

Seltene Gelegenheit, ***Exklusive, möblierte, renovierte
1,5 Zi. Wohnung im schönen Kurort Königstein**



Objekt-Nr. OM-321750

Wohnung

Verkauf: **220.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Struck

Theresenstr.
61462 Königstein im Taunus
Hessen
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	43,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Du hast hier eine ganz besondere Gelegenheit, da es aktuell in ganz Königstein keine weiteren 1- bis 1,5-Zimmer-Wohnungen gibt, die gleichzeitig so zentrumsnah liegen. Die Wohnung ist bequem in der ersten Etage eines gepflegten 7-Parteien-Hauses erreichbar.

Die freundliche Hausgemeinschaft besteht aus 5 Eigentümern und 2 vermieteten Einheiten.

Die Rücklagen des Gebäudes belaufen sich auf ca. 56.000 € verteilt auf 7 Wohneinheiten

Das Haus ist vollständig unterkellert, und dein Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum für alles, was sich ansammelt, oder auch für wertvollere Gegenstände wie Fahrräder. Auf dem Dachboden gibt es ebenfalls einen abschließbaren Raum für jede Partei sowie einen allgemeinen Wäschetrocknungsbereich.

Die Wohnung ist neu renoviert.

Fast alles in der Wohnung ist neu.

Das bedeutet für dich, dass du die nächsten 20 bis 50 Jahre Ruhe vor größeren Renovierungen hast.

Sichere dir noch dieses Jahr dein exklusives Apartment und gönn dir das wohl beste Investment oder Weihnachtsgeschenk, das du je gemacht hast!

Falls du die Wohnung kaufen und vermieten möchtest:

Wir haben bereits einen sehr netten Mietinteressenten der eine Kaltmiete von 950€ zahlen würde.

Zudem profitierst du von einer außergewöhnlichen Abschreibung (AfA) von 6,67 % anstelle der üblichen 2 %.

Ausstattung

-*****Designvinyl Premium Diele IXPE Atribkl.34 als Bodenbelag,

-Komplett neue Elektrik

-Designfliesen in heller Betonoptik

-begehbare Dusche mit Sicherheitsglaswand

-abgehängte Decke mit Deckenspots

-Hans Grohe Armaturen

-Miele Waschmaschine

-voll ausgestattete Einbauküche mit Ofen, Geschirrspüler, Kühlschrank, etc.

-Kaffeeautomat, Wasserkocher, Besteck, Geschirr etc.

-voll und Löffelfertig möbliert also können Sie sofort einziehen.

-Bett mit Schubladen, hochwertige Matratze und Extra Topper

-55 Zoll TV

-Gasetagenheizung von Bauj.2022

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

-Der Durchschnitts m²-Preis beträgt aktuell ca. 5900€ bei ca. 49 Inseraten von Eigentumswohnungen in Königstein.

-die Wohnung könnten wir auch mit einer Trennwand auf 2 Zi. aufteilen

-statt (5900€/7m² x 43m²)= 253.700€ nur 220.000€ obwohl neu saniert wurde.

" Wohnung als Kapitalanlage: "

-AfA (Abschreibung für Abnutzung) statt 2% 6,6%

-950€ Kaltmiete

-Hausgeld ca. 164€ davon umlegbar auf den Mieter ca.131€

- nicht umlegbar ca.33€ für Instandhaltungsrücklage

-Finanzierungsvorschläge(PDF) von 2 Finanzierungsexperten ****PROVISIONSFREI****

Lage

Die Wohnung liegt zentrumsnah mitten in Königstein im Taunus. Königstein ist ein heilklimatischer Kurort und steigert deine Lebensqualität enorm.

In nur 5 Minuten Fußweg erreichst du den Rewe-Markt, der montags bis samstags von 7:00 bis 23:30 Uhr geöffnet hat. Das bedeutet, dass es nie wieder Einkaufsprobleme gibt

Ebenso findest du wichtige und attraktive Geschäfte wie Aldi, Bäcker, Post, Apotheken, Feinkostläden, Gasthäuser, ausgezeichnete Ärzte, Imbisse, Kebap-Häuser, Cafés, Sportgeschäfte, exklusive Boutiquen und vieles mehr – alles bequem zu Fuß erreichbar. Die wunderschöne Altstadt ist ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen.

Das Gebäude steht in einer Gegend, die von eleganten Villen umgeben ist und in der viele wohlhabende Menschen leben, die die Lebensqualität und die Spitzenlage von Königstein zu schätzen wissen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	218,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafbereich



Flur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 3



TV gucken im Bett

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer 1

Exposé - Galerie

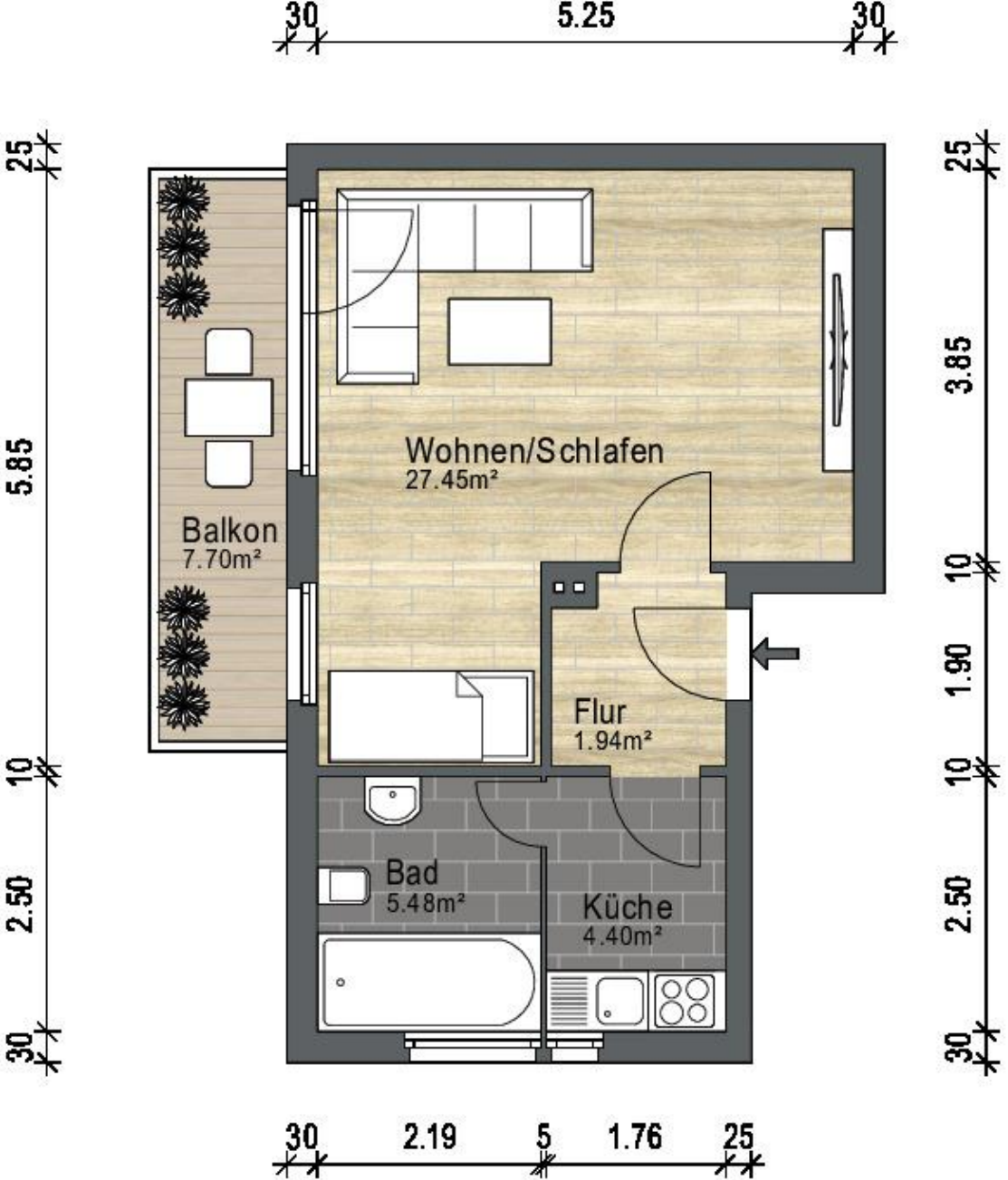


Badezimmer 2

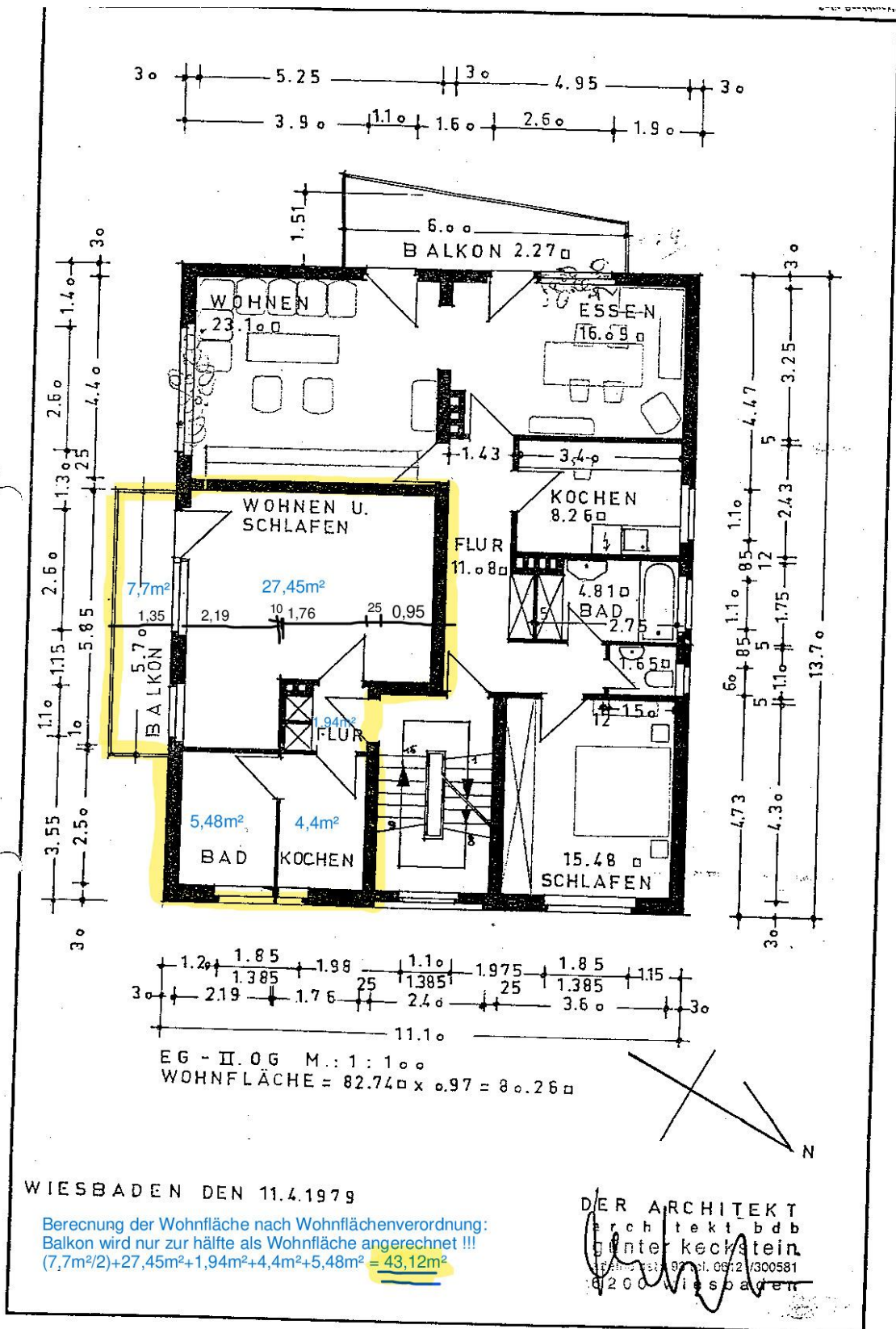


Dusche

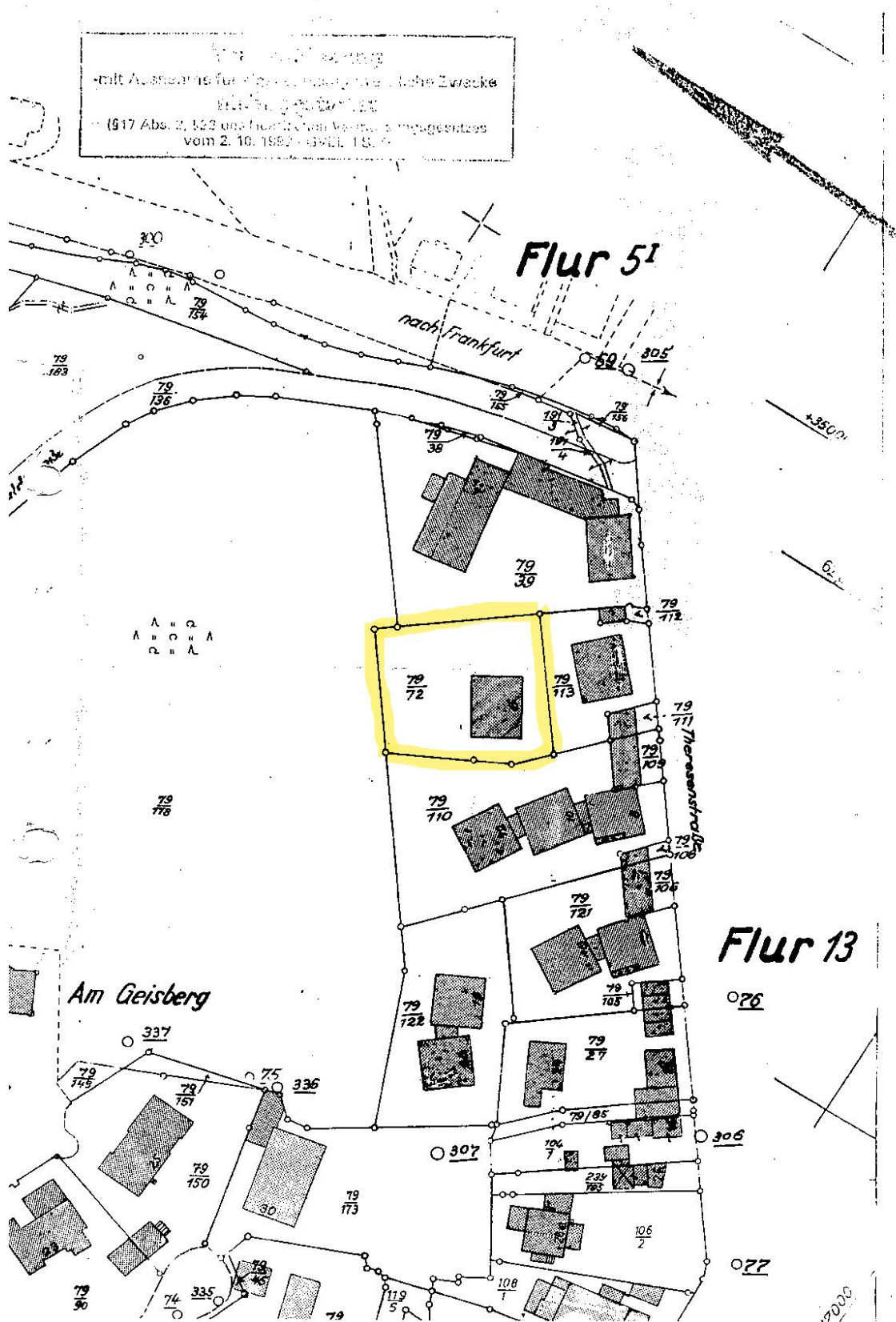
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Finanzierungsbeispiele 1
3. Finanzierungsbeispiele 2

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 10.12.2019



Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Theresenstraße 6, 61462 Königstein		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude	1958		
Baujahr Anlagentechnik ¹⁾	1992		
Anzahl Wohnungen	7		
Gebäudenutzfläche (A _N)	440 m ²		
Erneuerbare Energien	keine		
Lüftung	Fensterlüftung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
 - Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.
- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: Eigentümer Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

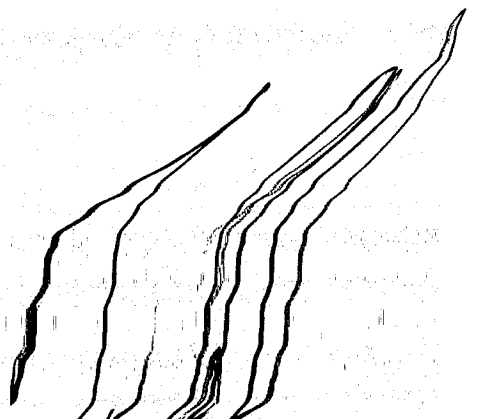
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Jörn Schinkel
Gebäudeenergieberater i.H.
Waldstr.22
65817 Eppstein

10.12.2009



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

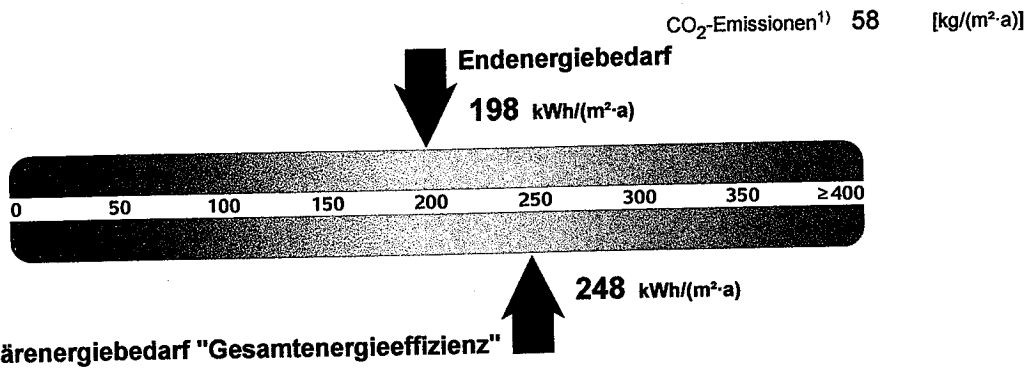
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Theresenstraße 6

2

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²-a) Anforderungswert kWh/(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H'_T

Ist-Wert W/(m²-K) Anforderungswert W/(m²-K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² -a) für			Gesamt in kWh/(m ² -a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	
Gas	178,4	0,0	0,0	178,4
Strom	0,0	16,3	3,5	19,8

Ersatzmaßnahmen³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

- Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft.

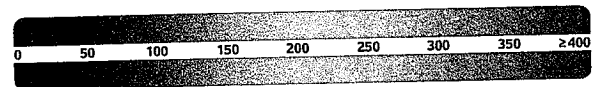
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: kWh/(m²-a)

Transmissionswärmeverlust H'_T

Verschärfter Anforderungswert: W/(m²-K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Passivhaus

MFH Neubau

EFH Neubau

EFH energetisch
gut modernisiert

Durchschnitt
Wohngebäude

MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

5)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen

keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

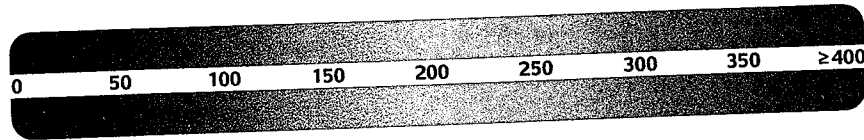
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

Energieverbrauchskennwert



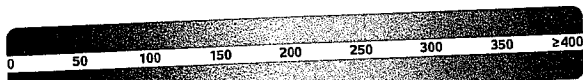
Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m ² ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)			
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert	
Durchschnitt									

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Passivhaus
 MFH Neubau
 EFH Neubau
 EFH energetisch gut modernisiert
 Durchschnitt Wohngebäude
 MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
 EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20–40 kWh/(m²·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15–30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erläuterungen

4

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegevinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV H^{*}). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

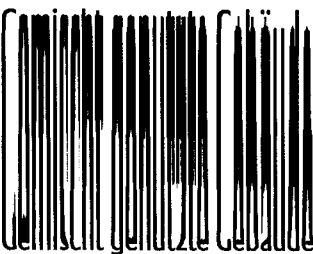
Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

Energieverbrauchskennwert – Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nuteinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.



Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind – je nach Fallgestaltung – entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe „Gebäudeteil“).

Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gebäude

Adresse/ Gebäudeteil: Theresenstraße 6, 61462 Königstein

Hauptnutzung/ Gebäudekategorie: Mehrfamilienhaus

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz

sind möglich
 sind nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung
1	Heizung	7 Gas-Brennwerttherme 2009
2	Warmwasser	6 Elektro-Durchlauferhitzer 2009
3	Fenster/Außentür	Passivhausrahmen mit 3 Scheiben, U-Wert 1.1
4	Außenwand	Außendämmung Wärmedämmverbundsystem 15 cm WLS 035
5	Bodenplatte/Kellerdecke	Dämmung unterseitig 12 cm WLS 035
6	Dach/Decke	Dämmung oberseitig 18 cm WLS 035

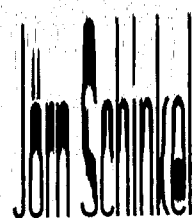
Weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern:		1,2,3,4,5,6	
Primärenergiebedarf [kWh/(m ² ·a)]	248	121	0
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]		51	0
Endenergiebedarf [kWh/(m ² ·a)]	198	79	0
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]		60	0
CO ₂ -Emissionen [kg/(m ² ·a)]	58	29	0
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]		49	0

Aussteller

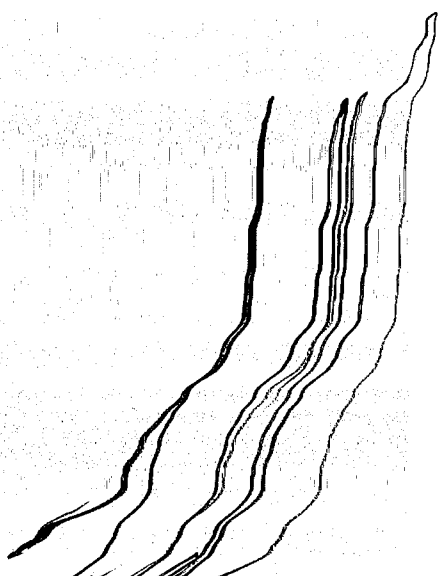


Gebäudeenergieberater i.H.

Waldstr.22
65817 Eppstein

10.12.2009
Datum

Unterschrift des Ausstellers



Erhalten Sie aus über 200 Banken das für Sie beste Angebot für eine Baufinanzierung nach Maß.

BEISPIELRECHNUNG BAUFINANZIERUNG

Tilgungssatz: 1,85 % Laufzeit: 30 Jahre Zinsbindung: 10 Jahre

Darlehensbetrag	210.000 €
Effektiver Jahreszins	3,65%
Monatliche Rate	962,50 €

Tilgungssatz: 3,40 % Laufzeit: 20 Jahre Zinsbindung: 10 Jahre

Darlehensbetrag	210.000 €
Effektiver Jahreszins	3,65%
Monatliche Rate	1.233,75 €

Unverbindliches Angebot, abhängig von der Bonität.



Kaufpreis	215.000 €
Grunderwerbsteuer	12.900 €
Notar und Gerichtskosten	4.300 €
Käuferprovision	0 €
Gesamtkosten	232.200 €

Theresenstrasse 6, 61462 Königstein im Taunus

FINANZIERUNGSVORSCHLAG 1

Eigenkapital	Darlehenssumme	Zinsbindung	Sollzins	Effektivzins	Tilgung	Monatliche Rate
60.200 €	172.000 €	10 Jahre	3,06 %	3,13 %	1,5 %	654 €

FINANZIERUNGSVORSCHLAG 2

Eigenkapital	Darlehenssumme	Zinsbindung	Sollzins	Effektivzins	Tilgung	Monatliche Rate
17.200 €	215.000 €	10 Jahre	3,59 %	3,67 %	1,5 %	912 €

Nutzen Sie die Gelegenheit für ein kostenloses Beratungsgespräch und bringen Sie Ihre Finanzierung und Ihren Immobilienwunsch nach vorne.



Kevin Budde,
diplomierter Bankbetriebswirt und
Geschäftsführer

Schneider Finanzierungen GmbH
Bahnstraße 1 in 40878 Ratingen
info@schneider-finanzierungen.com
Telefon 02102 5309789 oder 0176 83181004
www.schneider-finanzierungen.com

Die Finanzierungsvorschläge stellen kein verbindliches Kreditangebot dar und dienen nur als erste Indikation. Für die freibleibende Kondition ist eine erstrangige Grundschuldabsicherung, sowie eine einwandfreie Bonität notwendig.