KÖNIGSTEIN IM TAUNUS

HOHE LEBENSQUALITÄT TRIFFT AUSGEZEICHNETE STANDORTFAKTOREN

Am Hirschsprung 11
61462 Königstein - Falkenstein
VOR DEN TOREN VON
FRANKFURT AM MAIN

+finanzbonus
Benaissa Budarham
Bahnhofstr. 21
63263 Neu-Isenburg
Fon 06102 3528501
Fax 06102 3528502

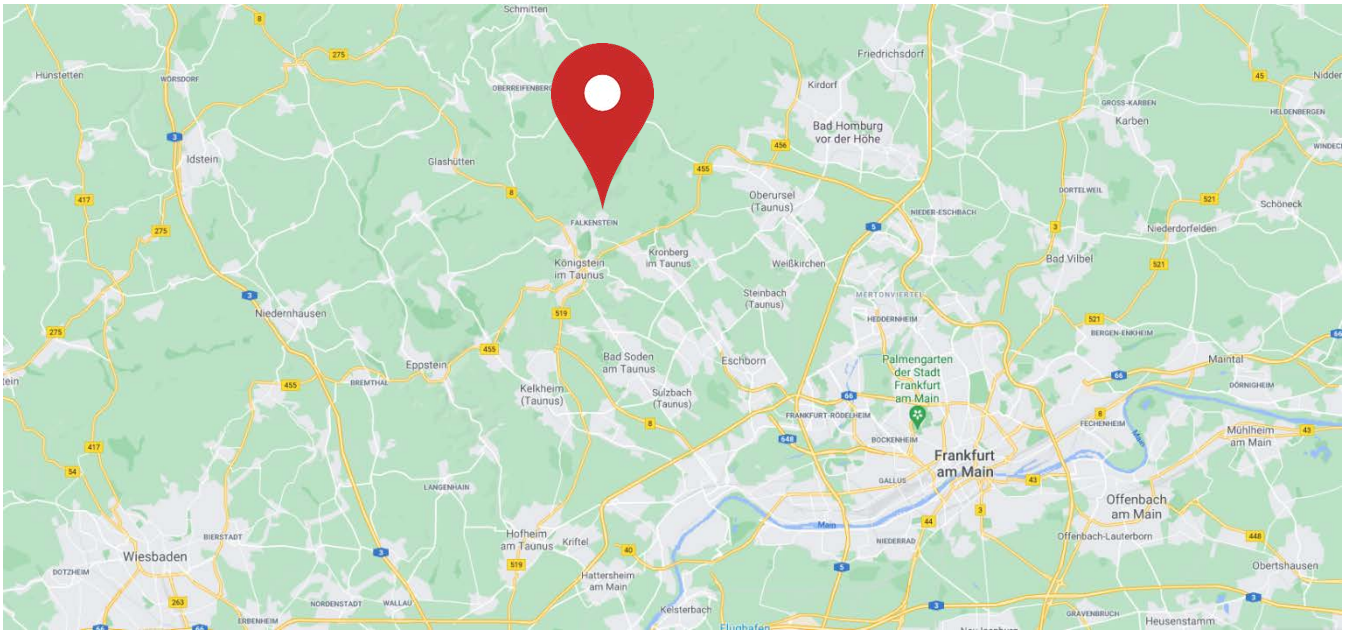
finanzbonus
Ihr PLUS an Sicherheit!

METROPOLREGION RHEIN-MAIN

Das Rhein-Main-Gebiet ist geographisches Zentrum in Europa. Mit 5,6 Millionen Einwohnern und 3,35 Millionen Erwerbstätigen (allein in Hessen) ist diese eine der bedeutendsten deutschen Metropolregionen. Grund hierfür ist die international herausragende Stellung als Verkehrs- und Datendrehscheibe, Messe und Finanzplatz sowie Wissenschafts- und Dienstleistungsstandort.

Quelle: www.faz.net, Artikel "Metropolregion wächst wie wenige andere", "Zahl der Erwerbstätigen erreicht Höchststand"

Die vielseitige landschaftliche Umgebung, Wälder und Flusslandschaften, Weinberge mit historisch bedeutsamen Schlössern und Burgen - sind Ziel vieler Touristen und bieten den Einwohnern der Region Abwechslung direkt vor der Haustür.



ZENTRAL

25 Minuten bis Frankfurt City,

20 Minuten bis Flughafen Frankfurt,

30 Minuten bis Wiesbaden

VIELSEITIG

Naturnahes, urbanes Leben im Naturpark Taunus

Heilklima - Ort

Der Wohnort für Familien im Einzugsgebiet Rhein-Main

+finanzbonus Benaissa Budarham 0175/5229043 budarham@finanzbonus.de

Königstein

Die Stadt Königstein bietet inmitten der Taunuswälder und seiner Nähe zu Frankfurt alles was das Herz begehrt. Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen und das Freizeitangebot ist so vielfältig, dass keine Langeweile aufkommt. Die Luft ist durch seine Nähe zum großen Feldberg und der dort aufkommenden Fallwinde besonders gut, womit Königstein im Jahre 1935 das Prädikat Heilklimatischer Kurort“ verliehen bekam. Die direkte Anbindung über die B 8 an die A 66 ermöglichen einen guten Anschluss in das Autobahnnetzwerk der Umgebung. Frankfurt am Main, der Flughafen, Wiesbaden und das ganze Rhein-Main-Gebiet lassen sich von Königstein optimal erreichen. Ebenso verkehren hier S-Bahnen und Busse, so dass Frankfurt auch ohne Auto schnell erreichbar ist.

Falkenstein

Falkenstein ist ein Stadtteil von Königstein im Taunus im südhessischen Hochtaunuskreis mit etwa 2700 Einwohnern. Der Ort ist Teil der Gemarkung Königstein.

Im Jahre 2002 wurde Falkenstein das Gütesiegel heilklimatischer Kurort verliehen, unabhängig von der Prädikatisierung Königsteins; eine bundesweit einzigartige Konstellation, dass ein Stadtteil einer Kurstadt über eine eigenständige Prädikatisierung verfügt. Falkenstein liegt am Fuß des Altkönigs und des Hünerbergs.

WICHTIG FÜR KAPITALANLEGER
Die Entwicklungen der Rhein-Main-Metropole wirken sich auf Immobilienpreise der gesamten Region aus. Es sind die Lagen im erweiterten Umfeld mit Lebensqualität, sowie der Speckgürtel mit guten Chancen auf Entwicklungspotential.

+finanzbonus Benaissa Budarham 0175/5229043 budarham@finanzbonus.de

ENTWICKLUNGEN

WOHNRAUM

WIRTSCHAFT

In Königstein sind alle bekannten Supermärkte zu finden. Der Wochenmarkt mit frischem Obst und Gemüse findet immer Freitags auf dem Kapuzinerplatz statt. Ebenso gibt es Drogerien, Apotheken und Fachgeschäfte in der Stadt. Wer Lust auf einen ausgedehnten Stadtbummel hat, kann sich im nahen Frankfurt ausleben.

Königstein ist ein bevorzugter Wohnort - nah zur Finanzmetropole Frankfurt und dem Flughafen, idyllisch gelegen im Hochtaunus. Familien haben hier ein perfektes Netzwerk. Krippen, Kindergärten, Schulen, Sportvereine und ein vielfältiges Freizeitangebot. Das Kurbad der Stadt und das Freibad ist für Jung und Alt der optimale Ausgleich. Auch der erste "Heilklimapark" Deutschlands ist in Königstein wegen des reizarmen Mittelgebirgsklimas verortet. Höhenunterschieden von 315 bis 881,5 Meter können auf den zahlreichen Wanderwegen rund um Königstein überwunden werden. Für Golffreunde sind gleich 3 Golfcourts in der unmittelbaren Umgebung. Besonders empfehlenswert ist der Golfclub im nahen Kronberg. Der wunderschön gestaltete Opel Zoo, der große Feldberg, der Hessenpark und die Lochmühle sind nur einige der Ausflugsziele, die von Königstein stark von Besuchern frequentiert sind.

Die heutige Bevölkerung verfügt über eine weit überdurchschnittliche Kaufkraft. Der Kaufkraftindex betrug laut IHK 191 % des Bundesdurchschnitts. Grund hierfür liegt in der begehrten Wohnlage für Pendler in das nah gelegene Frankfurt. Damit befindet sich Königstein bundesweit auf Platz 2 vor Starnberg. Die Wirtschaftsstruktur in Königstein wird von Arbeitsstätten des Dienstleistungsgewerbes geprägt.
Die Kurkliniken (Aklepios), die Frankfurt-Königsteiner-Eisenbahn AG und die Seeger Orbis GmbH gehören zu den größeren Betrieben. Außerdem sind hier vier High-Tech-Firmen ansässig. Zwei davon sind im Informations- und Kommunikationsbereich tätig (Hard- und Softwareberatung).

+finanzbonus Benaissa Budarham 0175/5229043 budarham@finanzbonus.de

FREIZEIT

Heilklima-Park Hochtaunus

Fünf der insgesamt zwölf Einstiegstellen bzw. Portale des Parks liegen auf Königsteiner Gebiet. Hier findet man neben ursprünglicher Natur und beeindruckenden Landschaftsbildern 180 km leistungsphysiologisch vermessene Wege, die erwandert werden können. Es stehen Strecken zwischen 2 und 13 Kilometern und bis zu 400 Meter Höhenunterschied zur Auswahl.
Wer Lust hat, lässt sich dabei von einer erfahrenen Klimatherapeutin begleiten.

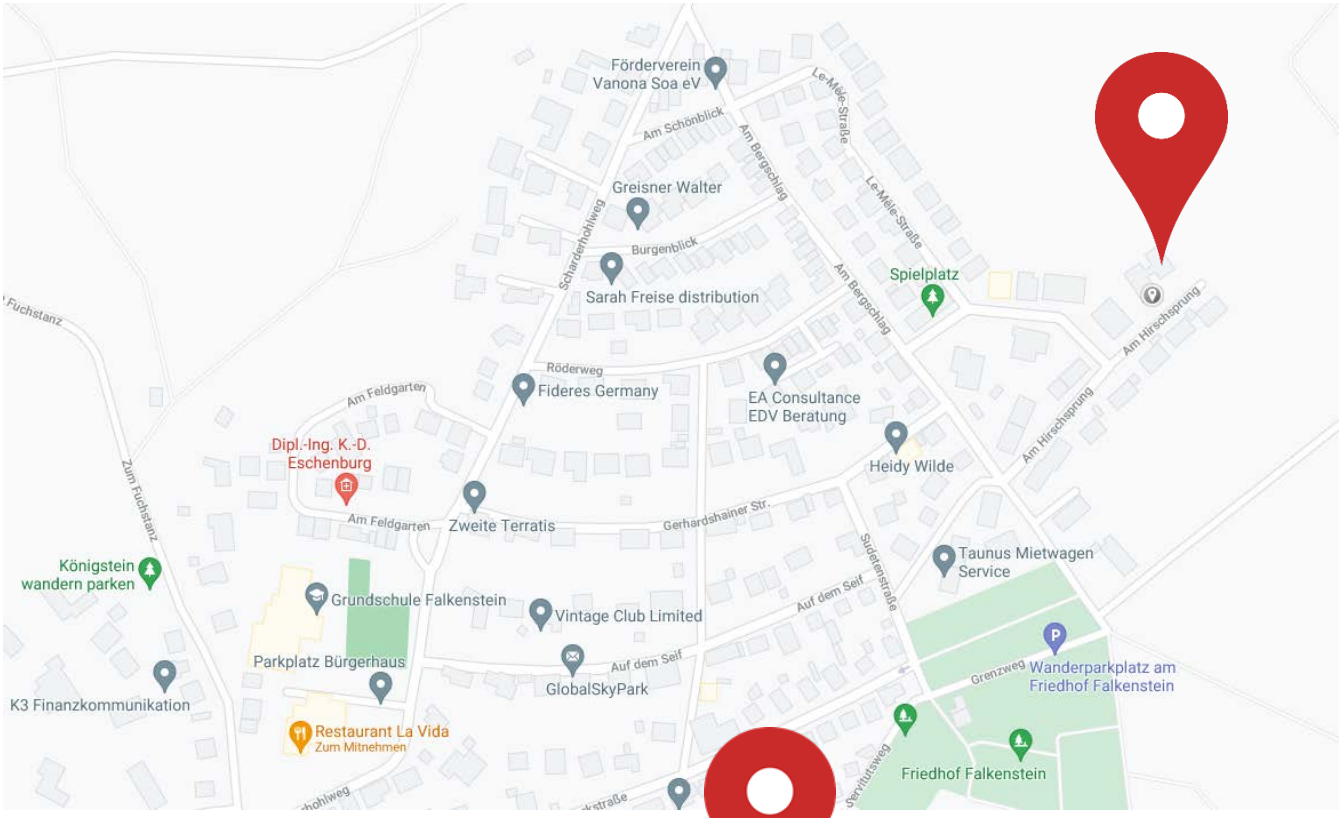
Freibad und Kurbad in Königstein

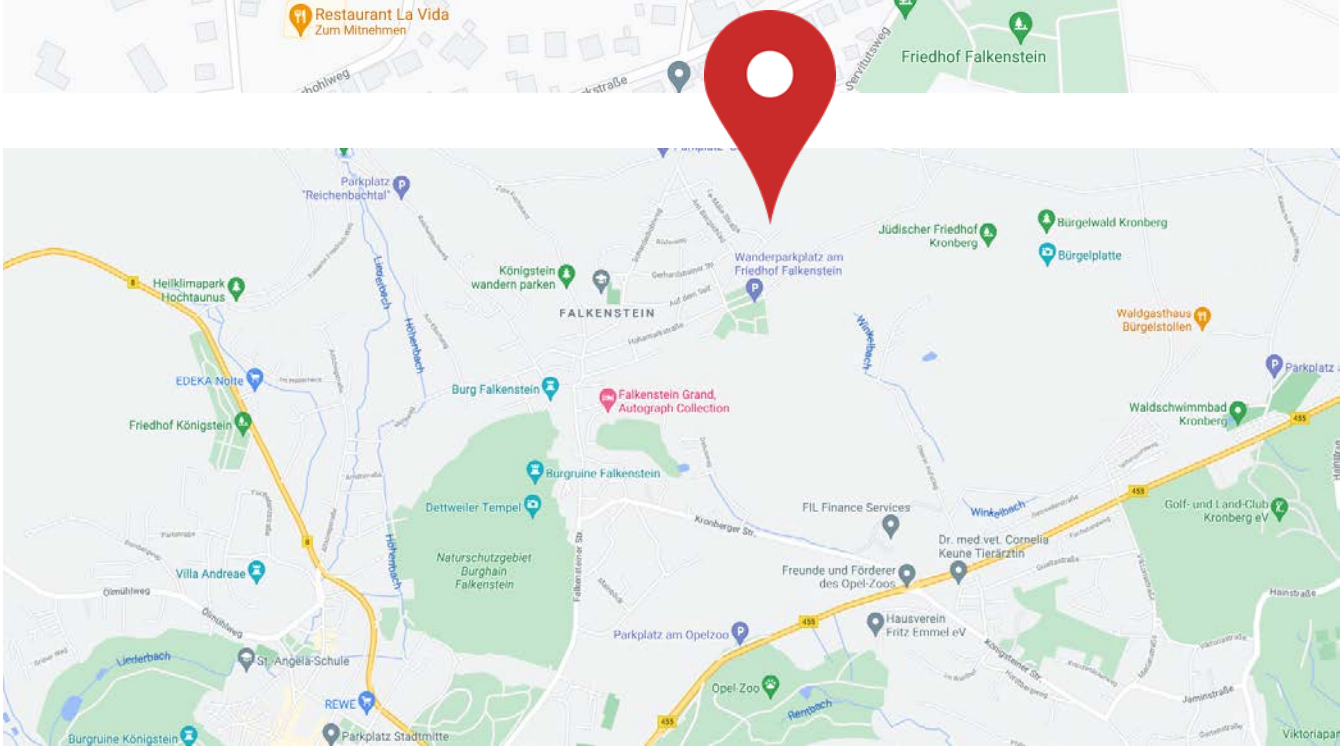
Das Königsteiner Freibad ist im Stil der Strandbäder der 30er Jahre erbaut und bis heute so erhalten. Es liegt romantisch von Bäumen umgeben im Woogtal. Freuen Sie sich auf ein solarbeheiztes Schwimmer- und Nichtschwimmerbecken und ein Babyplanschbecken inmitten einer großen Liegewiese.
Im berühmten Kurbad, dass einen spektakulären Blick auf die Burg Königstein bietet, gibt es sowohl ein Innen – wie auch ein Außenbecken. Neben Whirlpool, Nackenduschen und Strömungskanal gibt es hier auch eine Sauna. So ist das Wohlfühlerlebnis perfekt abrundet.

>> 3 GOLFPLÄTZE IN NÄCHSTER UMGEBUNG
>> 180 KM RAD- UND WANDERPFADE
>> 34 LEISTUNGSPHYSIOLOGISCH VERMESSENE WEGE
>> KUR- UND FREIBAD
>> OPELZOO
>> GROSSER FELDBERG
>> BURGRUINE KÖNIGSTEIN, BURG FALKENSTEIN

+finanzbonus Benaissa Budarham 0175/5229043 budarham@finanzbonus.de

Lagekarten





+finanzbonus Benaissa Budarham 0175/5229043 budarham@finanzbonus.de

OBJEKTDATEN

Haus am Waldrand mit Sauna und Schwimmbad

Eigentumsart
Wohnung Nr. 6 im Hochparterre
18 Wohneinheiten im Objekt
KEIN Erbbaurecht
Baujahr 1974

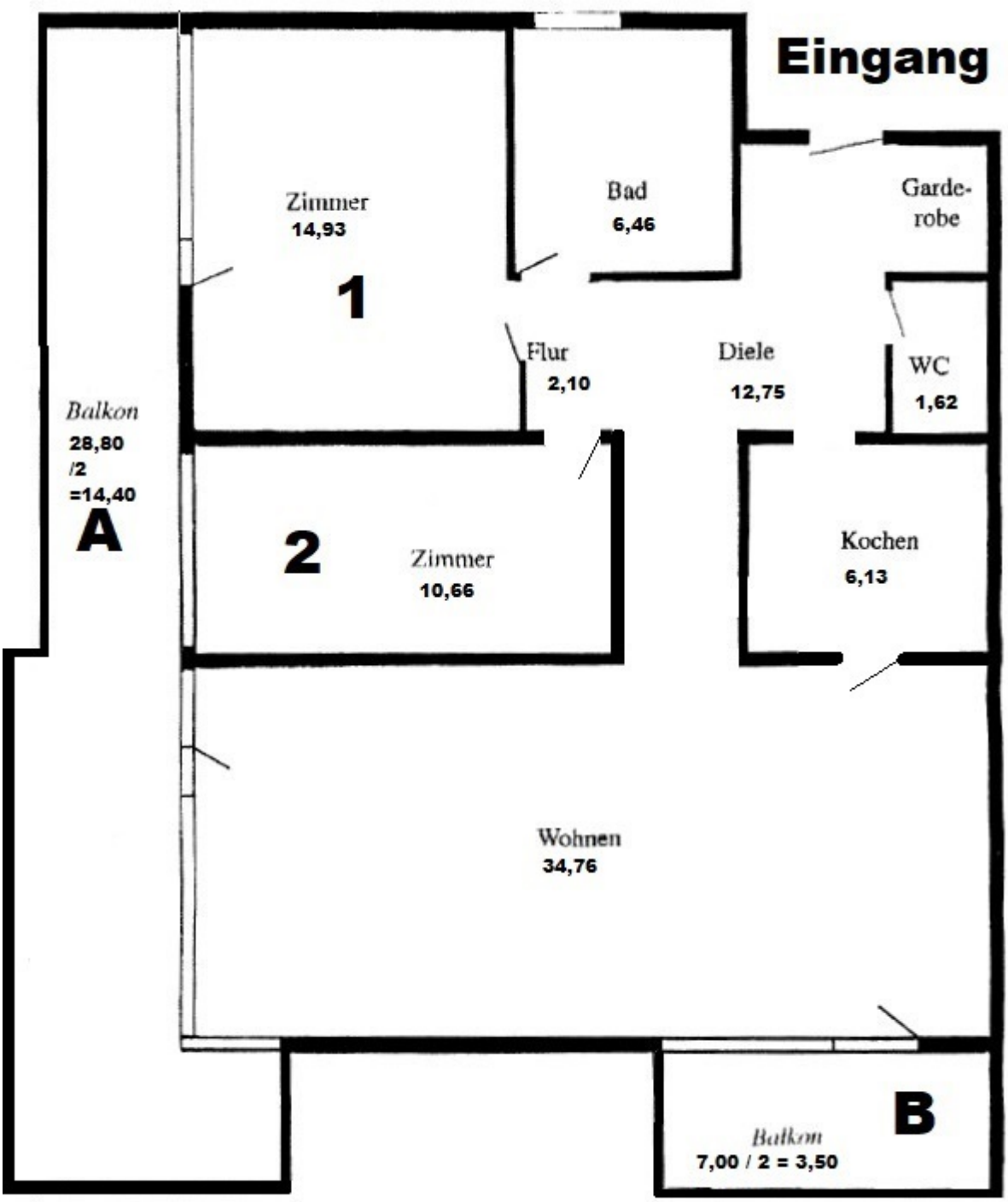
Flächen
Wohnfläche: 104,63 qm
Grundstücksfläche (Haus): 1.794 qm
Miteigentumsanteil: 490 / 10.000
Grundstücksfläche (Stellplatz): 295 qm
Miteigentumsanteil: 1 / 30
Bodenrichtwert: 990 Euro / qm

Es handelt sich bei diesem Objekt um einen Altbau – Bestandsobjekt am Waldrand. Die einzigartige, verkehrsberuhigte Lage ist beliebt und begehrt sowohl unter Mietern, wie auch unter Eigennutzern.
Das Highlight im Gebäude sind die **Gemeinschaftssauna** und **Schwimmbad.**
Bei der Gebäudekonstruktion handelt es sich um eine Massivbauweise, aufgeteilt in vier Vollgeschosse verbunden über die Treppenhäuser und Aufzüge. Abstellräume befinden sich im Kellergeschoss, wie auch die Trockenräume und Gebäude-Technik.
Das Dach ist eine herkömmliche Flachdach - Konstruktion.
Das Objekt wurde laufend fachgerecht instand gehalten.

>> Angebotspreis 450.000 Euro
>> ca. 100.000 Euro Bodenwert
>> Stellplatz inclusive
>> mögliche Miete pro qm ca. 14,50 Euro = 1.517,00 mtl.
>> 4% Mietrendite

+finanzbonus Benaissa Budarham 0175/5229043 budarham@finanzbonus.de

Grundriss



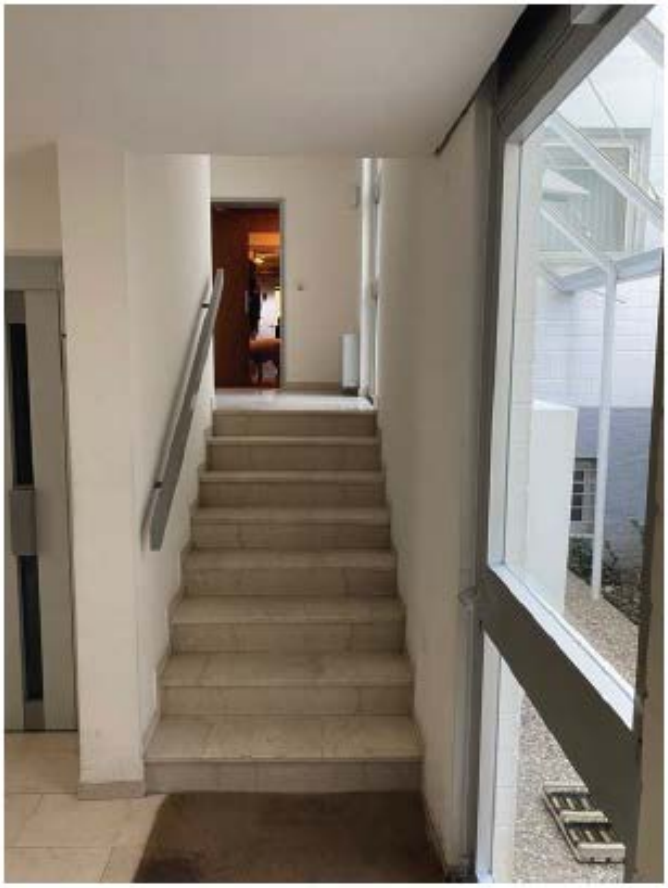
Der Grundriss ist teilweise anpassbar!

+finanzbonus Benaissa Budarham 0175/5229043 budarham@finanzbonus.de

Bilder Haus

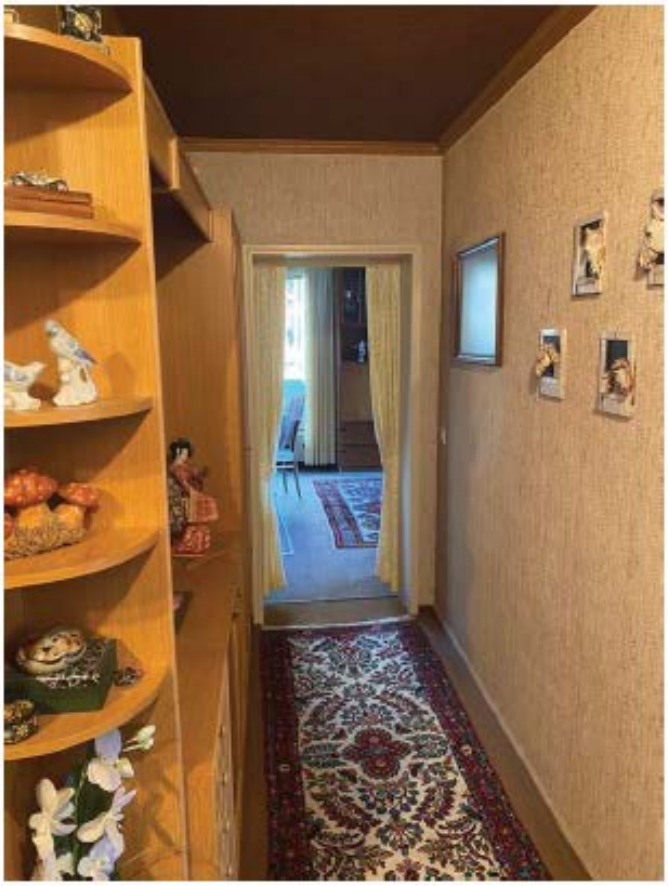
+finanzbonus Benaissa Budarham 0175/5229043 budarham@finanzbonus.de

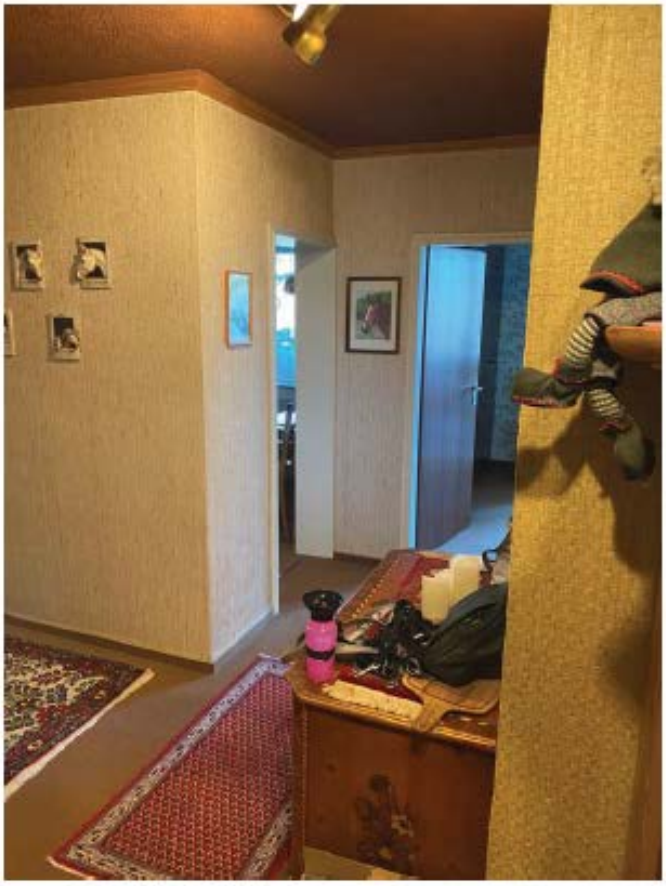
Bilder Eingangsbereich



+finanzbonus Benaissa Budarham 0175/5229043 budarham@finanzbonus.de

Bilder Diele Küche WC Bad





+finanzbonus Benaissa Budarham 0175/5229043 budarham@finanzbonus.de

Bilder Diele Küche WC Bad

+finanzbonus Benaissa Budarham 0175/5229043 budarham@finanzbonus.de

Bilder Zimmer 1 Balkon

+finanzbonus Benaissa Budarham 0175/5229043 budarham@finanzbonus.de

Bilder Zimmer 2 Balkon

+finanzbonus Benaissa Budarham 0175/5229043 budarham@finanzbonus.de

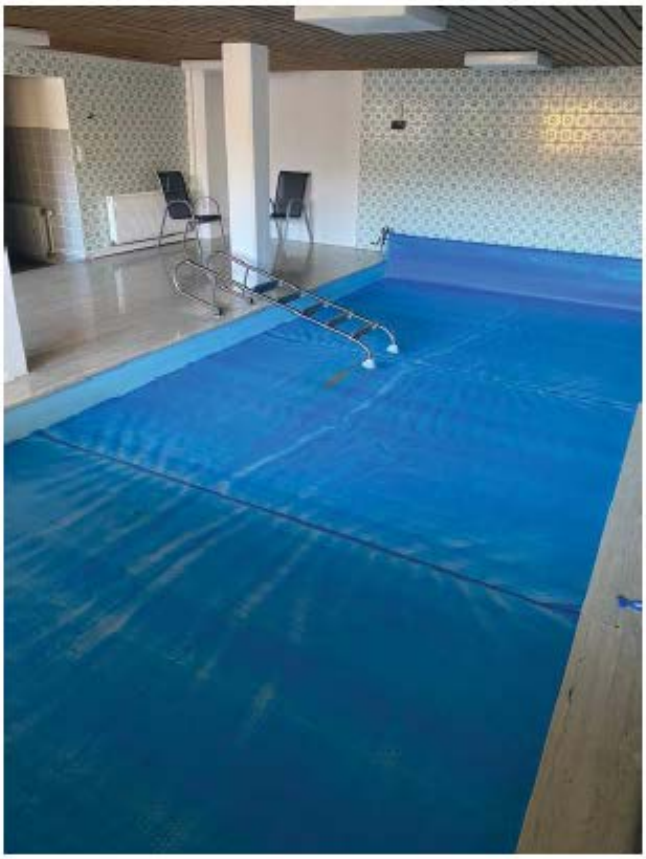
Bilder Wohnen Balkon B

+finanzbonus Benaissa Budarham 0175/5229043 budarham@finanzbonus.de

Bilder Wohnen Balkon A

+finanzbonus Benaissa Budarham 0175/5229043 budarham@finanzbonus.de

Bilder Schwimmbad und Sauna



+finanzbonus Benaissa Budarham 0175/5229043 budarham@finanzbonus.de

Daten im Überblick

Eckdaten

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	Am Hirschsprung 11 61462 Königstein
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	Falkenstein

Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis	450.000€
Provision	3% vom Käufer + 3% vom Verkäufer
Verfügbar ab	nach Vereinbarung, ab sofort
Aktuelle Nutzung	bewohnt vom Eigentümer
Nutzung bei Übergabe	frei

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	ca. 104,63 qm
Nutzfläche	ca. 30 qm
Grundstücksgröße	ca. 2.089 qm
Miteigentumsanteil	ca. 97,74 qm
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separater WCs	1
Anzahl Kellerräume	1

Bauweise

Baujahr	ca. 1974
Bauweise	Massiv
Dachform	Flachdach
Anzahl Etagen (ohne Keller)	4
Anzahl Wohneinheiten	18
Keller	ja, Kellerabteil
Anzahl Stellplätze	1 Außenstellplatz

Heizung

Baujahr Heizung	2018
Befeuerung	Heizöl EL
Heizungsart	Heizkörper

Sonstige Ausstattungsmerkmale

Balkon	2
Sauna	ja
Pool	ja
Aufzug	ja

Flurstück & Grundbuch

Flurstücks-Nr. & Gemarkung	s. Grundbuchauszug
Grundbuch-Blatt-Nr.	s. Grundbuchauszug
Eingetragene Wohn-/Nutzrechte oder Belastungen	s. Grundbuchauszug
Bekannte Bau- oder Altlasten im Bau- oder Altlastenkataster	Nein

Teilungserklärung

Urkundenrollen-Nr. Teilungserklärung inkl. Ergänzungserklärungen	s. Teilungserklärung
Miteigentumsanteile	490 / 10.000 Miteigentumsanteilen 1 / 30 Miteigentumsanteilen

Erbpacht

Erbbaurecht	nein

+finanzbonus Benaissa Budarham 0175/5229043 budarham@finanzbonus.de

Hausgeld Grundsteuer Rücklagen

PLAN 2020 ff.	
Hausgeld monatlich	**417,00 €**
davon umlagefähig ca.	285,00 €
davon Zuführung Rücklagen ca.	63,00 €
Abrechnung 2019	**5.787,70 €**
davon umlagefähig	3.400,09 €
davon Heizkosten	1.935,77 €
davon Sonderumlage	753,86 €
Grundsteuer 2020	533,41 €
davon umlagefähig	533,41 €
Zuführung Instandhaltungsrücklage	420,96 €
Instandhaltungsrücklagenhöhe (Hausgemeinschaft)	30.030,28 €

Energieausweis

Energieausweis-Art	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	14.04.2028
End-Energieverbrauch	136,6 – 150,3 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse (falls vorhanden)	E
Wesentlicher Energieträger	Heizöl EL

+finanzbonus Benaissa Budarham 0175/5229043 budarham@finanzbonus.de

Kontakt & Besichtigungstermin

Ansprechpartner	Benaissa Budarham
E-Mail-Adresse	budarham@finanzbonus.de
Telefonnummer	06102 3528501 0175 5229043
Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten	nach Terminabsprache
Weitere Unterlagen	werden nach Rücksprache zur Verfügung gestellt