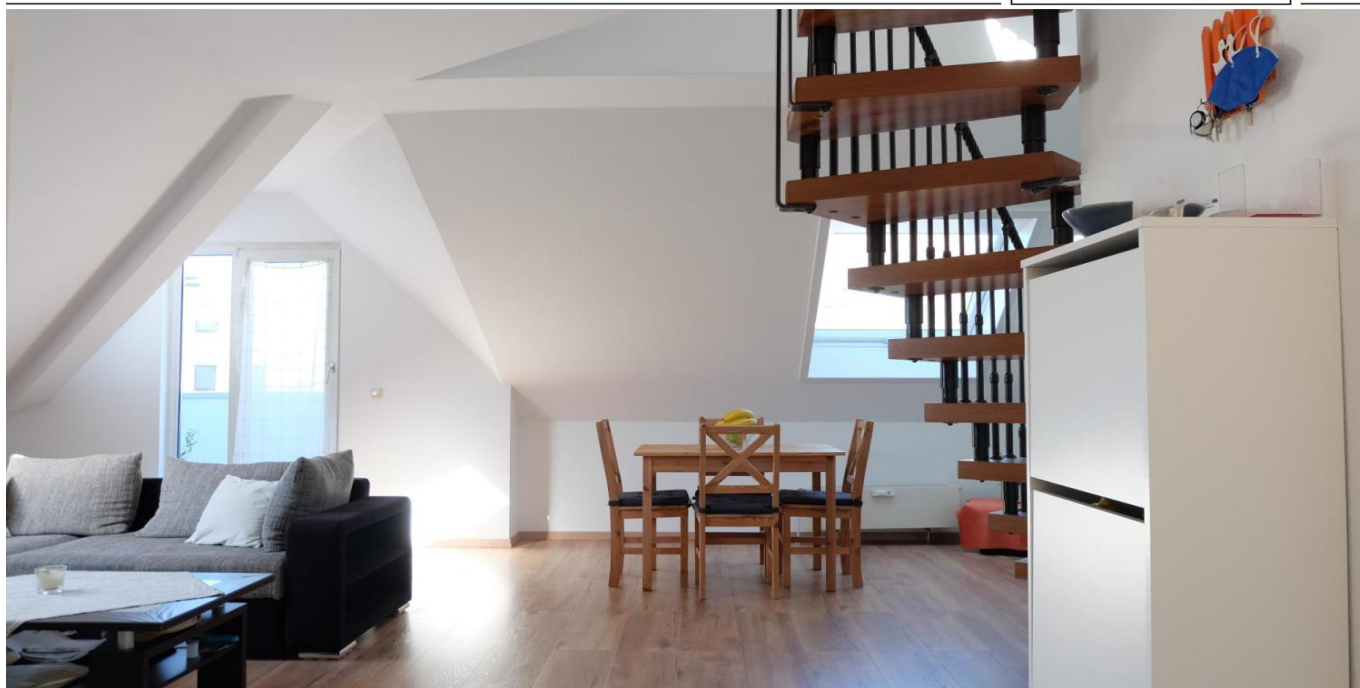


Idstein

# Charmante 3,5 Zimmer Maisonettewohnung in Idstein

Objektnummer: 24192045



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

**KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61,44 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5**

Objektnummer: 24192045 - 65510 Idstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24192045 - 65510 Idstein

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 24192045                               |
| Wohnfläche   | ca. 61,44 m²                           |
| Etage        | 5                                      |
| Zimmer       | 3.5                                    |
| Schlafzimmer | 2                                      |
| Badezimmer   | 1                                      |
| Baujahr      | 1990                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage,<br>15000 EUR (Verkauf) |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 199.000 EUR                                                                           |
| Wohnung                       | Maisonette                                                                            |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2023                                                                                  |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                |
| Ausstattung                   | Balkon                                                                                |

Objektnummer: 24192045 - 65510 Idstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 100.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 18.11.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1990           |

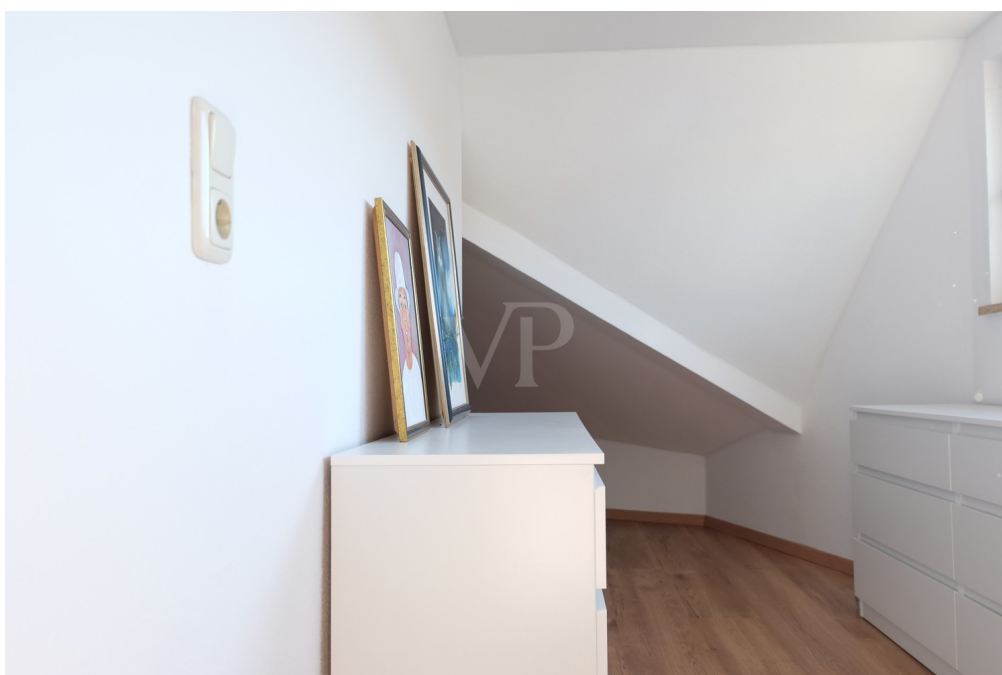
Objektnummer: 24192045 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192045 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192045 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



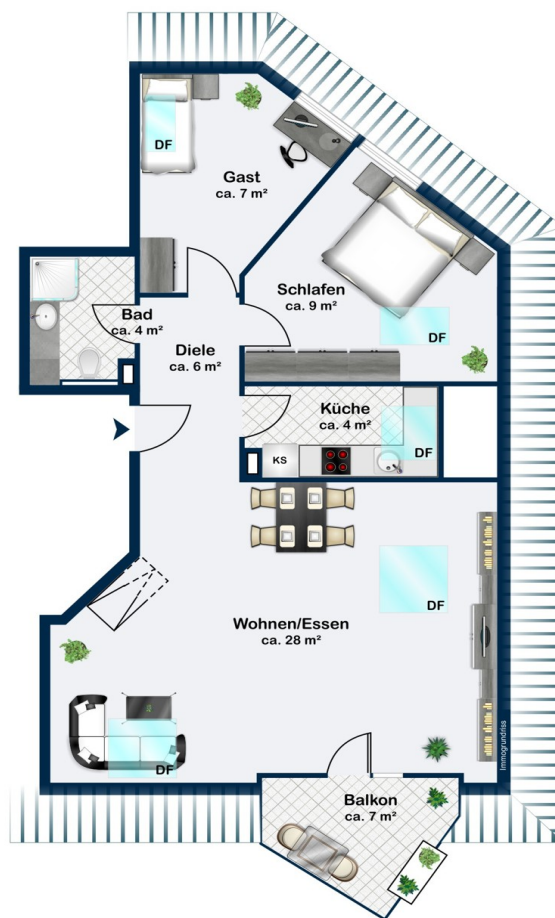
Objektnummer: 24192045 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192045 - 65510 Idstein

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24192045 - 65510 Idstein

## Ein erster Eindruck

Diese gemütliche 62 m<sup>2</sup> große Maisonettewohnung bietet modernen Wohnkomfort auf zwei Ebenen. Sie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und wurde 2023 umfangreich renoviert. Dank großzügiger Fensterflächen und Süd-West-Ausrichtung profitiert die Wohnung von reichlich natürlichem Licht, durch das eine helle und einladende Wohnatmosphäre geschaffen wird. Die Wohnung verfügt über insgesamt 3,5 Zimmer, darunter zwei helle Schlafzimmer, die ausreichend Platz für erholsame Nächte bieten. Die Küche ist funktional und bietet allen notwendigen Geräten ausreichend Stauraum. Das modern gestaltete Bad fügt sich nahtlos in das zeitgemäße Wohnkonzept ein. Die Galerie lässt sich ideal als Arbeits- oder Aufbewahrungsbereich nutzen, je nach den individuellen Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner. Das Herzstück der Wohnung bildet das einladende Wohnzimmer, das sich durch die offene Bauweise auszeichnet. Dank der Südwest-Ausrichtung genießen Sie hier von nachmittags bis abends eine hohe Tageslichtausbeute und können sich auf dem angrenzenden Balkon perfekt entspannen. Der Balkon bietet Ihnen einen ruhigen Rückzugsort, ideal für gemütliche Stunden im Freien. Ein weiterer Pluspunkt ist die vorhandene Tiefgarage. Diese bietet sicheres und bequemes Parken, das den Alltag erleichtert. Die zentrale Lage eröffnet Ihnen schnellen Zugang zu allen urbanen Vorzügen: Einkaufen, Restaurants, Kultur und öffentliche Verkehrsmittel und eine Kindertagesstätte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Wohnung kann nach Absprache möbliert übernommen werden. Das Gebäude wird von einer zuverlässigen Wiesbadener Hausverwaltung betreut.

Objektnummer: 24192045 - 65510 Idstein

## Ausstattung und Details

- modernisiertes Bad (2023)
- neue Kunststoff-Fenster (doppeltverglast)
- neue Fußbodenbeläge (Laminat) in allen Räumen (2023)
- weiße Türen
- Pantryküche
- Balkon (S/W Ausrichtung in ruhiger Lage)
- Tiefgaragenstellplatz
- separater Keller
- gemeinschaftlicher Wasch-, Trocken- und Fahrradraum

Objektnummer: 24192045 - 65510 Idstein

## Alles zum Standort

Idstein, mit seinen 11 Ortsteilen und inzwischen mehr als 25.000 Einwohnern ist ein aufstrebendes wirtschaftliches und kulturelles Mittelzentrum mit einer sehr hohen Wohnqualität. Diese lebenswerte Stadt, die auch bekannt ist für seine vielfältigen Veranstaltungen bietet neben einer ausgezeichneten Infrastruktur auch einen großartigen Naherholungswert, 2 fantastische Golfplätze, Sportvereine, Kindergärten, Grundschulen, sämtliche weiterführende Schulen, internationale Arbeitgeber sowie eine schnelle Anbindung über die A3 nach Köln, ins Rhein-Main-Gebiet oder zum Frankfurter Flughafen. VERKEHRSANBINDUNG - Wenige Gehminuten bis zum Bahnhof Idstein mit Anbindung an den regionalen Zugverkehr Richtung Frankfurt, Limburg, Wiesbaden - ICE Bahnhof Limburg (ca. 20 min Autominuten entfernt) - Autobahn A3 in wenigen Minuten erreichbar EINKAUFSMÖGLICHKEITEN/ GASTRONOMIE - Zahlreiche Geschäfte (z.B. für Lebensmittel, Blumen, Apotheken, Drogerien, Bücher, Dekoration, Galerien, Süßwaren, Wein -und Spirituosen, Bekleidung, Schuhe etc.) befinden sich in der Idsteiner Altstadt, div. Supermärkte aller bekannten Firmen sind in der Stadt vertreten - Der Idsteiner Wochenmarkt mit Produkten aus der Region findet 2x wöchentlich statt - Supermärkte, Restaurants, Cafés und Bars sind fußläufig zu erreichen

Objektnummer: 24192045 - 65510 Idstein

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 100.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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. 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. 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. 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: 24192045 - 65510 Idstein

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Bahnhofstraße 2, 65510 Idstein

Tel.: +49 6126 - 95 83 17 0

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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