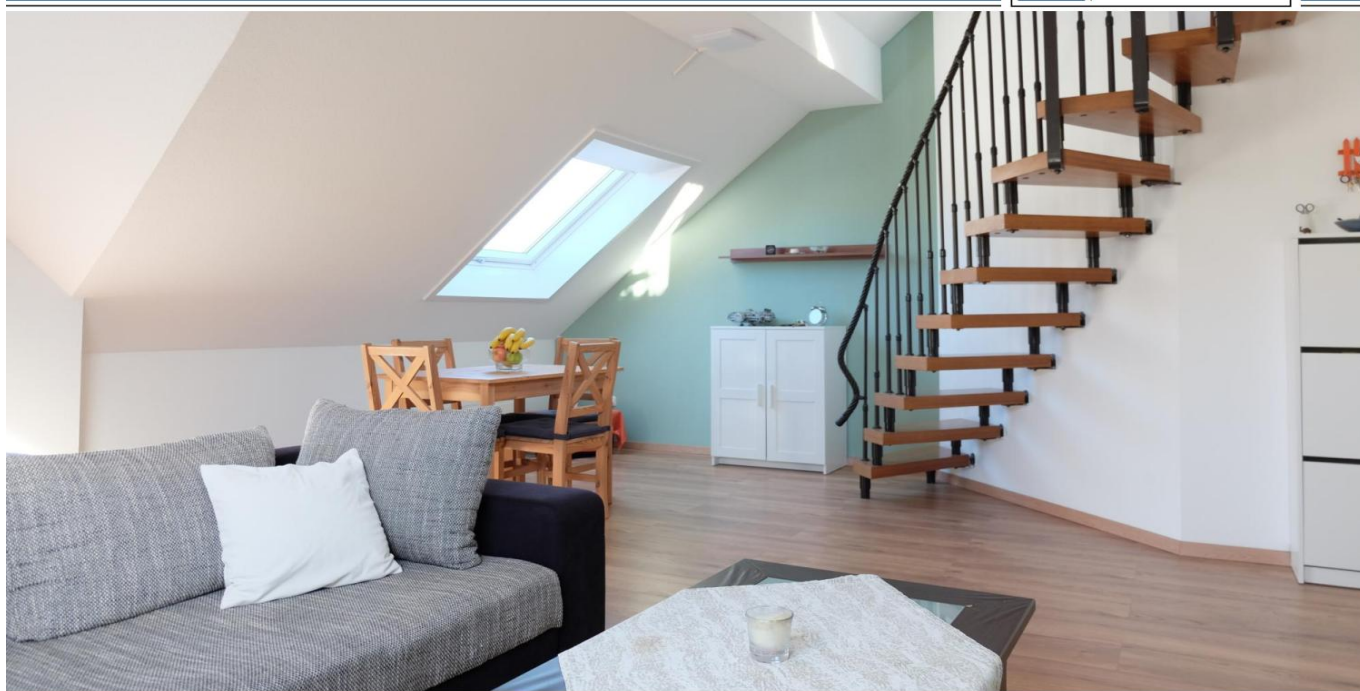


Idstein

# Helle und gepflegte 3,5 Zimmer Wohnung in Idstein

CODICE OGGETTO: 25192034



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

PREZZO D'AFFITTO: 765 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 62 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5

**CODICE OGGETTO: 25192034 - 65510 Idstein**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25192034 - 65510 Idstein

## A colpo d'occhio

|                     |                                            |
|---------------------|--------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25192034                                   |
| Superficie netta    | ca. 62 m <sup>2</sup>                      |
| DISPONIBILE DAL     | 01.08.2025                                 |
| Piano               | 5                                          |
| Vani                | 3.5                                        |
| Camere da letto     | 2                                          |
| Bagni               | 1                                          |
| Anno di costruzione | 1990                                       |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio interrato, 60 EUR (Affitto) |

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| Prezzo d'affitto                  | 765 EUR    |
| Costi aggiuntivi                  | 225 EUR    |
| Appartamento                      | Maisonette |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2023       |
| Stato dell'immobile               | Curato     |
| Tipologia costruttiva             | massiccio  |
| Caratteristiche                   | Balcone    |

CODICE OGGETTO: 25192034 - 65510 Idstein

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           |                                                       |                                     |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 18.11.2028    | Consumo finale di energia                             | 100.30 kWh/m²a                      |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
|                                         |               | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1990                                |

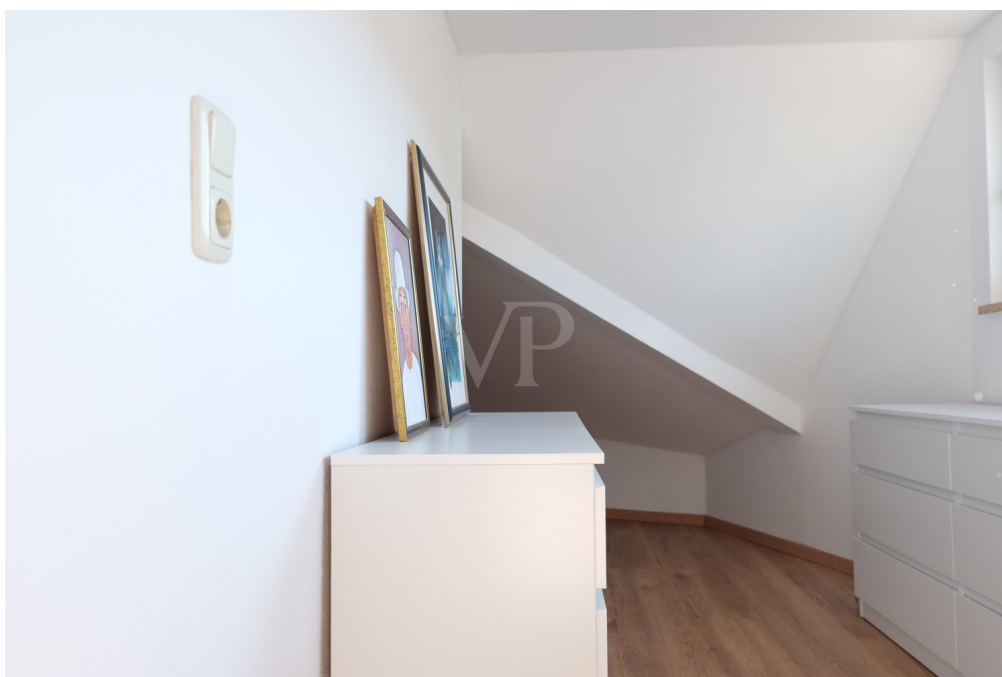
CODICE OGGETTO: 25192034 - 65510 Idstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25192034 - 65510 Idstein

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25192034 - 65510 Idstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25192034 - 65510 Idstein

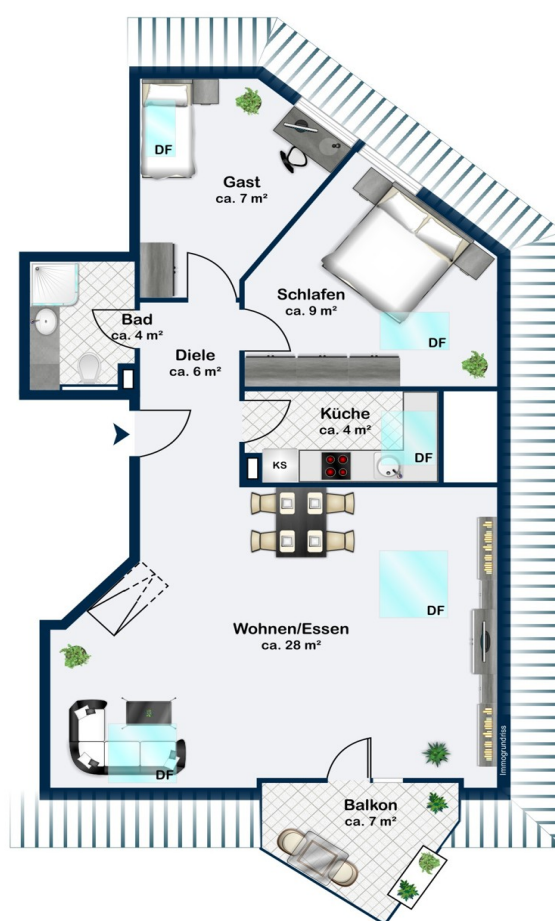
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25192034 - 65510 Idstein

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25192034 - 65510 Idstein**

## Una prima impressione

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 gemietet werden.

Bei ernsthaftem Interesse bitten wir Sie folgende Unterlagen vorzulegen:  
Bank- oder Schufa-Auskunft, Mieter-Selbstauskunft, aktuelle Einkommensnachweise

CODICE OGGETTO: 25192034 - 65510 Idstein

## Dettagli dei servizi

- 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 Kellerraum
- gemeinschaftlicher Wasch-, Trocken- und Fahrradraum

**CODICE OGGETTO: 25192034 - 65510 Idstein**

## Tutto sulla posizione

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 liebenswerte 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

**CODICE OGGETTO: 25192034 - 65510 Idstein**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.11.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 100.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODICE OGGETTO: 25192034 - 65510 Idstein**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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