

Idstein / Walsdorf

# Gemütliche 3 Zi.-Dachgeschoss-Whg. mit Balkon

Objektnummer: 23192008



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

KAUFPREIS: 187.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 64,05 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23192008 - 65510 Idstein / Walsdorf

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

Objektnummer: 23192008 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Auf einen Blick

|               |                          |
|---------------|--------------------------|
| Objektnummer  | 23192008                 |
| Wohnfläche    | ca. 64,05 m <sup>2</sup> |
| Dachform      | Satteldach               |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung        |
| Zimmer        | 3                        |
| Schlafzimmer  | 2                        |
| Badezimmer    | 1                        |
| Baujahr       | 1979                     |
| Stellplatz    | 1 x Garage               |

|                            |                                                                    |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 187.000 EUR                                                        |
| Wohnungstyp                | Dachgeschoss                                                       |
| Provision                  | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                               |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                           |
| Bauweise                   | Massiv                                                             |
| Nutzfläche                 | ca. 1 m <sup>2</sup>                                               |
| Ausstattung                | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                          |

Objektnummer: 23192008 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | GAS            |
| Energieausweis gültig bis  | 14.02.2027     |
| Befuerung                  | Gas            |

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Energieausweis          | Verbrauchsausweis |
| Endenergieverbrauch     | 121.33 kWh/m²a    |
| Energie-Effizienzklasse | D                 |

Objektnummer: 23192008 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23192008 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Die Immobilie



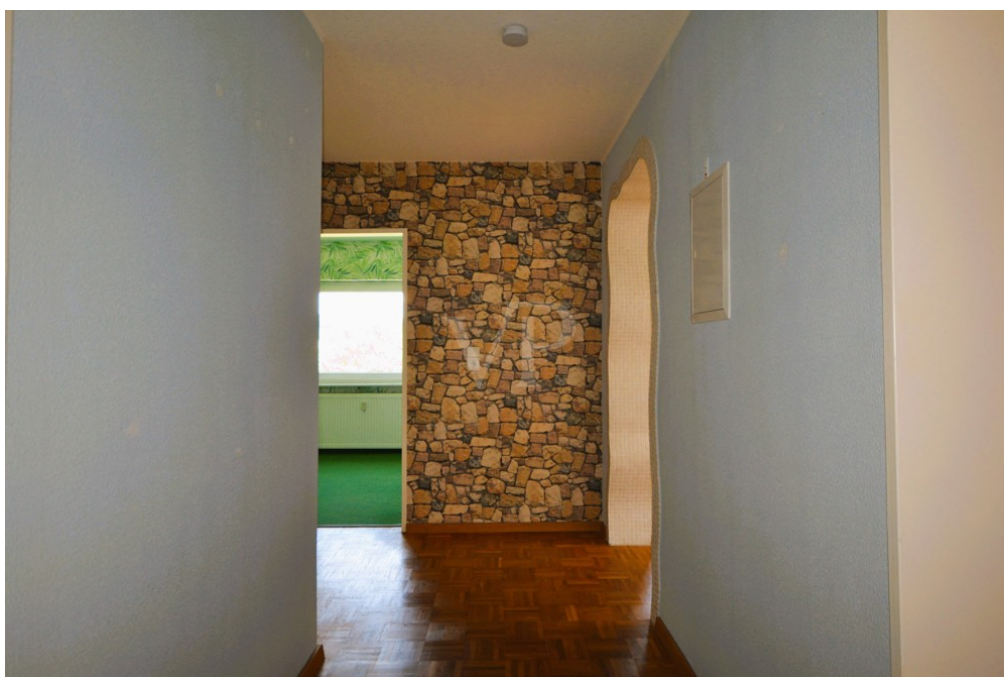
Objektnummer: 23192008 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23192008 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Die Immobilie



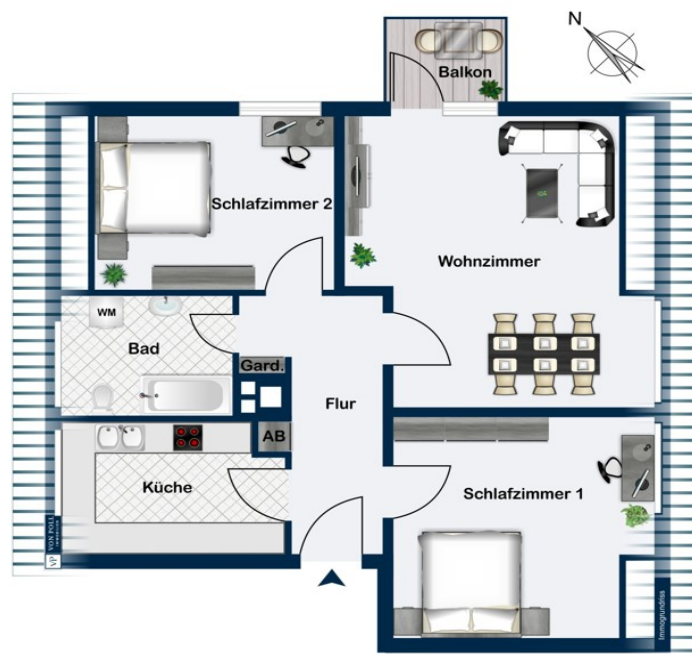
Objektnummer: 23192008 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23192008 - 65510 Idstein / Walsdorf

## 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: 23192008 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Ein erster Eindruck

Diese gemütliche, bezugsfreie Dachgeschoss-Wohnung ist die ideale Einstiegswohnung für junge Paare, die sich für ihre 1. Immobilie interessieren! In ruhiger Feldrandlage mit traumhaftem Blick genießen Sie die Ruhe vom Arbeitsalltag, die Wohnung wurde von der Eigentümerin 2013-2017 selber bewohnt und anschließend die letzten Jahre vermietet. In diesem soliden, kleinen Mehrfamilienhaus leben 6 Parteien, davon 4 Eigentümer auf 3 Etagen in harmonischer Gemeinschaft, so wie man es im ländlichen Walsdorf erwarten darf. Die Wohnung ist großzügig geschnitten und wurde immer sehr gepflegt. Der frisch geölte Stabholz-Parkettboden sieht wie neu aus und der robuste Tretford-Teppich in beiden Schlafräumen war ebenfalls sein Geld wert. Die Küche ist mit einer modernen Einbaulösung inkl. Geräten versehen und das Tageslichtbad mit Waschmaschinen-Anschluss wurde ebenfalls vor einigen Jahren erneuert. Herrlich ist der Blick im Wohnzimmer vom nach Osten ausgerichteten Balkon über die freie Natur. Das gesamte Objekt erhielt in 2023 einen neuen Anstrich und die Balkone wurden ebenfalls teil erneuert. Eine neue Heizungsanlage ist für das kommende Jahr 2024 eingeplant! Bitte beachten: mit der neuen Heizungsanlage optimiert sich auch der Wert aus dem Energieausweis! Zur Wohnung gehört neben der Einzel-Garage natürlich ein Abstellraum (Nr.4) im Kellergeschoss, Waschküche und Fahrradkeller. Eigentümerwechsel ab Januar 2024 möglich. Wir freuen uns auf Ihre Anfragen.

Objektnummer: 23192008 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Ausstattung und Details

- gepflegte Einbauküche
- Tageslichtbad mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- geöltes Stabholzparkett, gepflegt
- Tretford-Teppichboden , robust
- Kunststofffenster, doppelt verglast

### MODERNISIERUNGEN:

- 1989 - Fenster
- 1995 - Heizungsanlage
- 2014 - neue Heizkörper u. Fensterbänke
- 2014 - Parkettboden abgeschliffen und geölt
- 2023 - Balkonsanierung
- 2023 - Hausanstrich
- 2023 - Parkettboden geölt
- 2024 - Heizungsanlage neu geplant

Objektnummer: 23192008 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anwohnerstraße in Ortsrandlage von Idstein-Walsdorf, einem Stadtteil von Idstein eingebettet und umgeben von der reizvollen und grünen Taunuslandschaft. Eine gut funktionierende Infrastruktur, Kindergarten, Grundschule sowie Einkaufsmöglichkeiten finden Sie im direkten Nachbarort Idstein-Wörsdorf, alles Weitere in Idstein oder Bad Camberg - nur wenige Autominuten entfernt. Der regional und überregional sehr bekannte Golfplatz von Idstein mit einem Nord- und einem Südkurs ist in wenigen Autominuten erreichbar und begeistert jährlich zahlreiche Golfspieler aus nah und fern. Die Hochschulstadt Idstein mit der historischen und lebhaften Altstadt, dem Schloß und dem bekannten Hexenturm erreichen Sie ebenfalls in nur wenigen Autominuten. Eine Bushaltestelle befindet sich ganz in der Nähe so dass die umliegenden Orte auch bequem und schnell mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreicht werden können. Von Idstein-Wörsdorf oder von Bad Camberg aus können Sie bequem mit der Deutschen Bahn in Richtung Frankfurt oder Limburg fahren. In wenigen Autominuten erreichen Sie die A3 in Richtung Limburg/ Köln und Frankfurt sowie die B8 in Richtung Bad Camberg/ Limburg. Den internationalen Frankfurter Flughafen können Sie in ca. 45 Autominuten bequem erreichen, die Landeshauptstadt Wiesbaden in ca. 25 Autominuten. Walsdorf ist vor allem durch die sehr gut erhaltene geschlossene Scheunenfront aus dem 19. Jahrhundert bekannt und ist für Besucher aus Richtung der östlich verlaufenden B8 besonders gut sichtbar.

Objektnummer: 23192008 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.2.2027. Endenergieverbrauch beträgt 121.33 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. 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.

Objektnummer: 23192008 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Veitenmühlweg 2 Idstein  
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)