

Idstein

Wohnen am Park - Attraktive 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage

Objektnummer: 26192005



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 380.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26192005 - 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: 26192005 - 65510 Idstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26192005
Wohnfläche	ca. 83 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2011
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	380.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 9 m²
Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26192005 - 65510 Idstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	86.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.05.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuierung	Blockheizkraftwerk	Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 26192005 - 65510 Idstein

Die Immobilie



Objektnummer: 26192005 - 65510 Idstein

Die Immobilie



Objektnummer: 26192005 - 65510 Idstein

Die Immobilie



Objektnummer: 26192005 - 65510 Idstein

Die Immobilie



Objektnummer: 26192005 - 65510 Idstein

Die Immobilie



Objektnummer: 26192005 - 65510 Idstein

Die Immobilie



Objektnummer: 26192005 - 65510 Idstein

Die Immobilie



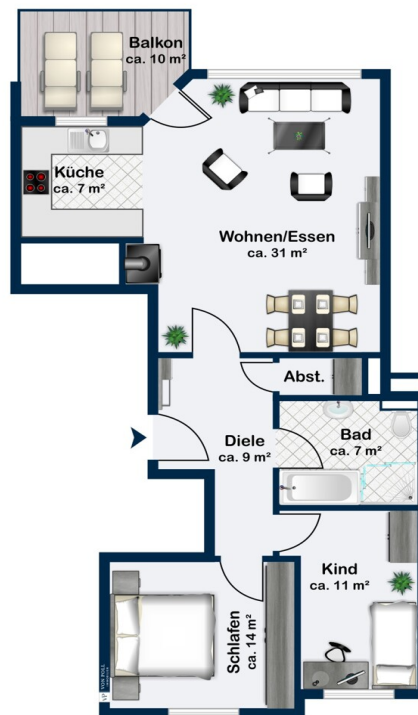
Objektnummer: 26192005 - 65510 Idstein

Die Immobilie



Objektnummer: 26192005 - 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: 26192005 - 65510 Idstein

Ein erster Eindruck

Diese erstklassige, im 2.OG gelegene 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 83 m² Wohnfläche überzeugt durch ihren top gepflegten Zustand, eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine moderne und hochwertige Ausstattung. Die Wohnung ist sofort einzugsbereit und ideal für Eigennutzer oder auch Kapitalanleger.

Herzstück der Wohnung ist das großzügige und lichtdurchflutete Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern, die einen wunderbaren Blick ins Grüne ermöglichen und eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Der Kamin sorgt insbesondere in den kälteren Monaten für zusätzlichen Wohnkomfort und eine behagliche Stimmung.

Die offen gestaltete Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein – ideal für gemeinsames Kochen und gesellige Abende.

Neben dem Wohnbereich verfügt die Wohnung über zwei weitere gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

Das innenliegende Bad ist modern gestaltet und bietet sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne, so dass keine Wünsche offenbleiben.

Die gesamte Wohnung befindet sich in einem top gepflegten Zustand und überzeugt durch hochwertige Materialien und eine zeitlose Ausstattung.

Das Mehrfamilienhaus präsentiert sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand. Ein stufenloser Zugang ermöglicht vor allem älteren Bewohnern einen komfortablen Zutritt ins Haus.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein Waschraum sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Eine eigene, abschließbare Tiefgarage (zzgl. 15.000 €) gewährleistet komfortables sowie sicheres Parken.

Im Kaufpreis der Wohnung ist bereits die angesparte Instandhaltungsrücklage in Höhe von rd. 8000 € für die Wohnung enthalten – ein zusätzlicher Pluspunkt für langfristige Planungssicherheit.

Fazit:

Eine hochwertige, sofort bezugsfertige Eigentumswohnung in ruhiger Lage mit hervorragender Ausstattung, idealer Anbindung und zusätzlicher finanzieller Sicherheit.

Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins näher vor und freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26192005 - 65510 Idstein

Ausstattung und Details

Wohnung

- Kunststoff-Fenster doppelt verglast
 - Elektr. Rollläden im Wohnzimmer und in der Küche
 - Man. Rollläden an den Fenstern im Schlaf- und Arbeitszimmer
 - Fußbodenheizung (raumweise steuerbar)
 - Einbauküche mit Lack-Hochglanzfronten in der Farbe Magnolia
 - Siemens Einbaugeräte (Kühl-Gefrierkombination, Backofen, Mikrowelle, Glaskeramik-Kochstelle, Geschirrspüler, Dunstabzugshaube)
 - Bad: Einbauwaschtisch mit Waschtischunterschrank großem Spiegel, Acryl Badewanne und Dusche mit Glasduschkabine/Drehtür, Elektro-Wandheizkörper, Einbaustrahler
 - Glastür zwischen Diele/ Wohnzimmer
 - Elektr. Markise
 - Heizkamin
 - Türsprechanlage mit integriertem Videoüberwachungssystem
 - Fliesen im Flur, Wohnbereich, Bad und AR
 - Teppichboden im Schlaf- und Arbeitszimmer
 - Passgenaue Gardinenstangen
 - Weitere Einrichtungsgegenstände können auf Wunsch gern übernommen werden
- ### Haus Allgemein
- barrierefreier Zugang ins Haus und ein ansprechendes Foyer
 - Personenaufzug
 - Gemeinschaftsabstellraum (für Fahrräder) sowie Waschmaschinenraum
 - Außenbeleuchtung über Bewegungsmelder mit Dämmerungsschalter
 - Gästeparkplatz
 - Hausmeisterservice

Objektnummer: 26192005 - 65510 Idstein

Alles zum Standort

Die Wohnung liegt in einer sehr ruhigen Wohngegend mit grünem Umfeld und dennoch kurzen Wegen in die Innenstadt sowie zu allen wichtigen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Diese Kombination aus Ruhe und urbaner Nähe macht die Lage besonders attraktiv.

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
- Zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars sind fußläufig gut zu erreichen

MEDIZINISCHE VERSORGUNG

- Mehrere Fachärzte und Zahnärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe
- Apotheken sind in wenigen Gehminuten erreichbar
- Helios Klinik Idstein in wenigen Fahrminuten erreichbar

Objektnummer: 26192005 - 65510 Idstein

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.5.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 86.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Objektnummer: 26192005 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com