

Idstein

# Top gepflegte lichterfüllte Maisonette-Wohnung in beliebter Wohnlage von Idstein

Objektnummer: 26192024



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

**KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89,1 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5**

**Objektnummer: 26192024 - 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: 26192024 - 65510 Idstein

## Auf einen Blick

|              |                         |                            |   |
|--------------|-------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 26192024                | Kaufpreis                  | 289.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 89,1 m <sup>2</sup> | Wohnung                    | Maisonette  |
| Etage        | 3                       | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 3.5                     | Modernisierung / Sanierung | 2025  |
| Schlafzimmer | 2                       | Bauweise                   | Massiv  |
| Badezimmer   | 1                       | Nutzfläche                 | ca. 12 m <sup>2</sup>   |
| Baujahr      | 1990                    | Ausstattung                | Kamin, Einbauküche, Balkon  |
| Stellplatz   | 2 x Garage              |                            |   |

Objektnummer: 26192024 - 65510 Idstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 112.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.11.2027     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1990           |

Objektnummer: 26192024 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192024 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192024 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192024 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



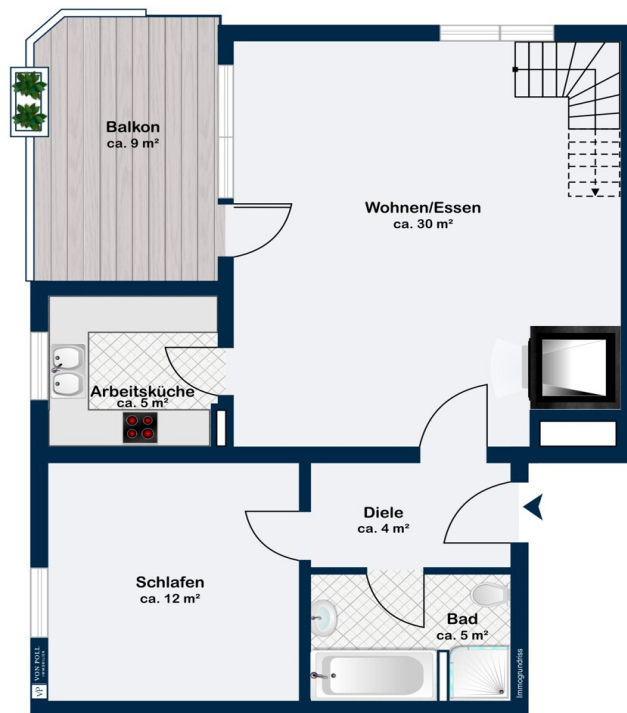
Objektnummer: 26192024 - 65510 Idstein

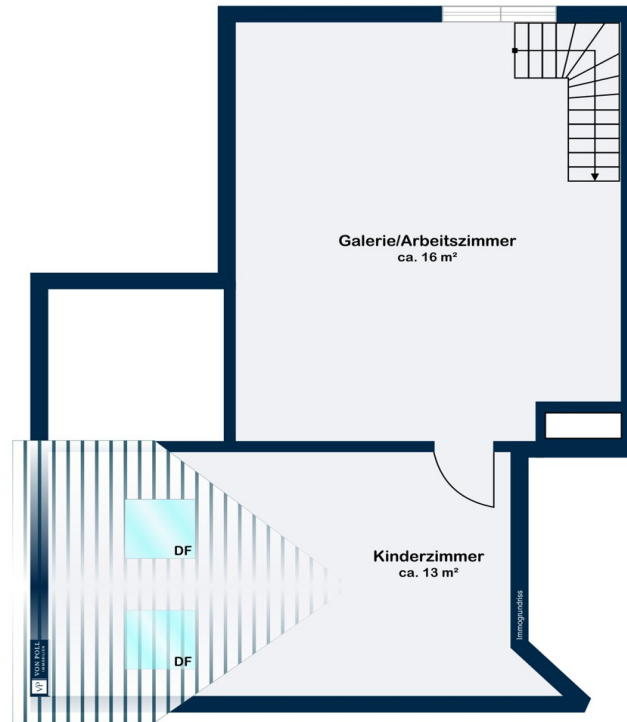
## Die Immobilie



Objektnummer: 26192024 - 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: 26192024 - 65510 Idstein**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese sehr gepflegte, kürzlich renovierte Maisonette-Wohnung in Idstein-Stadt ist dank der schönen Blickachsen außerordentlich hell und freundlich. Die für Idstein typische Wohneinheit eines bewährten Bauträgers mit dem Kamin überzeugt durch den sehr gepflegten Gesamtzustand, der Lage und den individuellen Grundriss.**

**Liebhaber von Maisonette-Wohnungen kommen hier auf Ihre Kosten: in der Eingangsebene finden Sie neben dem lichtdurchfluteten, großzügigen Wohnbereich mit Sonnenbalkon außerdem das Schlafzimmer sowie ein Bad.**

**Im oberen Wohnabschnitt die typische Galerie, die sich hervorragend als Arbeitszimmer eignet sowie einen weiteren Raum im Dachstuhl - vielleicht ein schönes Kinderzimmer...**

**2 Tiefgaragen-Stellplätze im Haus runden dieses Kaufangebot ab. Extra zu erwähnen: der separate und v.a. große Kellerraum ist massiv und nicht einsehbar.**

**Waschmaschinenanschluss befindet sich im Keller, neben dem obligativen Fahrradraum.**

**Die Wohnung ist freigestellt und eignet sich als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung. Wir freuen uns auf Ihre Anfragen.**

**Objektnummer: 26192024 - 65510 Idstein**

## **Ausstattung und Details**

**Maisonette-Wohnung mit**

- Kamin
- Einbauküche
- Kunststofffenster, doppelt verglast
- Laminatboden
- Sonnenbalkon
- abgeschlossener, massiver Kellerraum
- 2 TG-Stellplätze
- allgemeiner Wasch-Keller
- allgemeiner Fahrradkeller, abschließbar

**Objektnummer: 26192024 - 65510 Idstein**

## **Alles zum Standort**

Schöne ruhige naturnahe Stadtrandlage in der Nähe des Idsteiner Tiergartens und der Sportanlage Zissenbach.

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 Autominuten 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 zu erreichen

**Objektnummer: 26192024 - 65510 Idstein**

## Weitere Informationen

**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: 26192024 - 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)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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