

Idstein

## Reserviert! 3-Zimmer Wohntraum mit phantastischem Blick in beliebter, ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 25192044



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

MIETPREIS: 1.450 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25192044 - 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: 25192044 - 65510 Idstein

## Auf einen Blick

|              |                               |
|--------------|-------------------------------|
| Objektnummer | 25192044                      |
| Wohnfläche   | ca. 116 m²                    |
| Zimmer       | 3                             |
| Schlafzimmer | 2                             |
| Badezimmer   | 1                             |
| Baujahr      | 1998                          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 50 EUR (Miete) |

|                            |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|
| Mietpreis                  | 1.450 EUR                       |
| Nebenkosten                | 280 EUR                         |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                   |
| Modernisierung / Sanierung | 2025                            |
| Bauweise                   | Massiv                          |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche |

Objektnummer: 25192044 - 65510 Idstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 64.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 15.09.2035     | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1998          |

Objektnummer: 25192044 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192044 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192044 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192044 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192044 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192044 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192044 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192044 - 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: 25192044 - 65510 Idstein

## Ein erster Eindruck

In einer sehr ruhigen Anwohnerstraße im beliebten Wohngebiet am Gänsberg befindet sich diese frisch renovierte und großzügige 3-Zimmer Dachgeschosswohnung in einem 2-Parteienhaus.

Auf rd. 116 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein Wohnkonzept, das sowohl stilvoll als auch praktisch durchdacht ist.

Ein absolutes Highlight sind die zwei Sonnenterrassen, die Ihnen einen phantastischen Ausblick ins Grüne und über Idstein bieten und zu entspannten Stunden im Freien einladen.

Eine nagelneue, moderne Einbauküche wartet auf Sie!

2 komfortable Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Sie, Gäste oder Arbeiten.

Zu dieser attraktiven Wohnung gehört ein Außenstellplatz (zzgl. 50,00 €/ Monat), Platz im Keller ist ebenfalls für Sie als Staufläche reserviert.

Die Wohnung steht neuen Mietern nach Absprache zur Verfügung.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass Mieter im Falle einer Anmietung folgende Unterlagen benötigen: Bank- oder Schufa-Auskunft, eine Mieter-Selbstauskunft, aktuelle Einkommensnachweise.

Objektnummer: 25192044 - 65510 Idstein

## Ausstattung und Details

- Kunststofffenster doppelt verglast
- elektrische Rollläden an den Fenstern
- tw. man. Rollläden
- Sonnenmarkisen
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Badezimmerschrank
- Einbauschränk im Flur
- Parkettboden in den beiden Schlafzimmern
- Fußbodenfliesen im Flur, Küche, Wohn- und Esszimmer
- Neue Einbauküche mit E-Geräten (ohne Kühlschrank)

Objektnummer: 25192044 - 65510 Idstein

## Alles zum Standort

Beliebte Lage am Gänsberg, in einer ruhigen Anwohnerstraße, die in einer Sackgasse endet, nur wenige Fußminuten vom historischen Altstadt kern Idsteins entfernt.

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 zur nächsten Bushaltestelle (Idsteiner Rufbus)
- Bahnhof Idstein (ca. 2 km entfernt) 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: 25192044 - 65510 Idstein

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 64.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25192044 - 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)