

Idstein

# Toll ausgestattete 4-Zimmer Wohnung in gepflegtem Wohnumfeld

Objektnummer: 26192008



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

MIETPREIS: 960 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26192008 - 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: 26192008 - 65510 Idstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	26192008
Wohnfläche	ca. 102 m²
Bezugsfrei ab	01.04.2026
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1976
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage, 80 EUR (Miete)

Mietpreis	960 EUR
Nebenkosten	310 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26192008 - 65510 Idstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	115.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.07.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1976

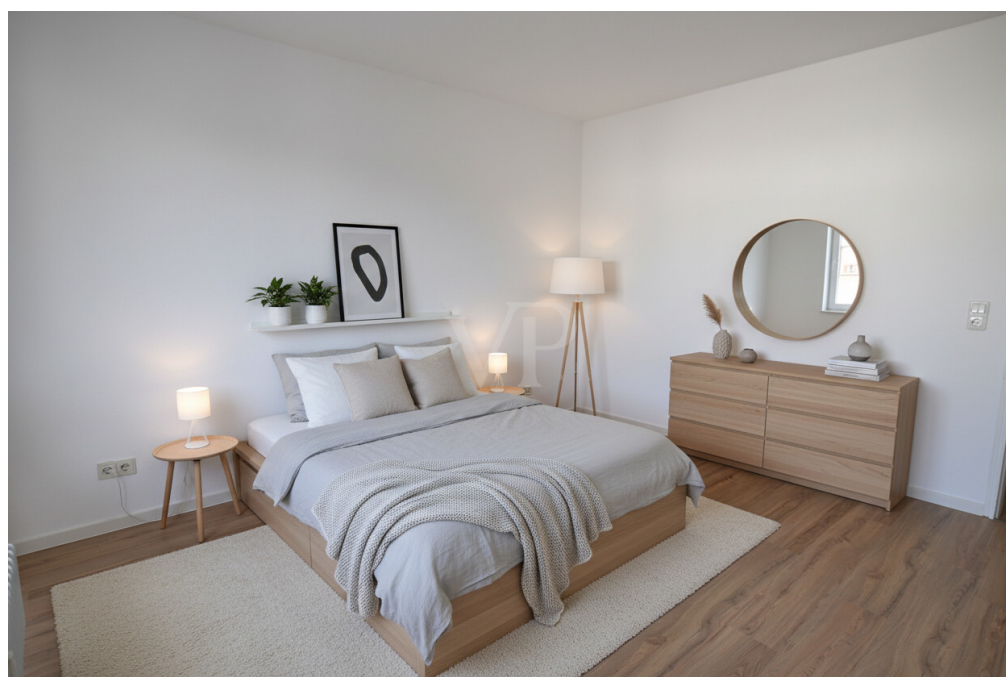
Objektnummer: 26192008 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192008 - 65510 Idstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 26192008 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192008 - 65510 Idstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 26192008 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192008 - 65510 Idstein

## Die Immobilie





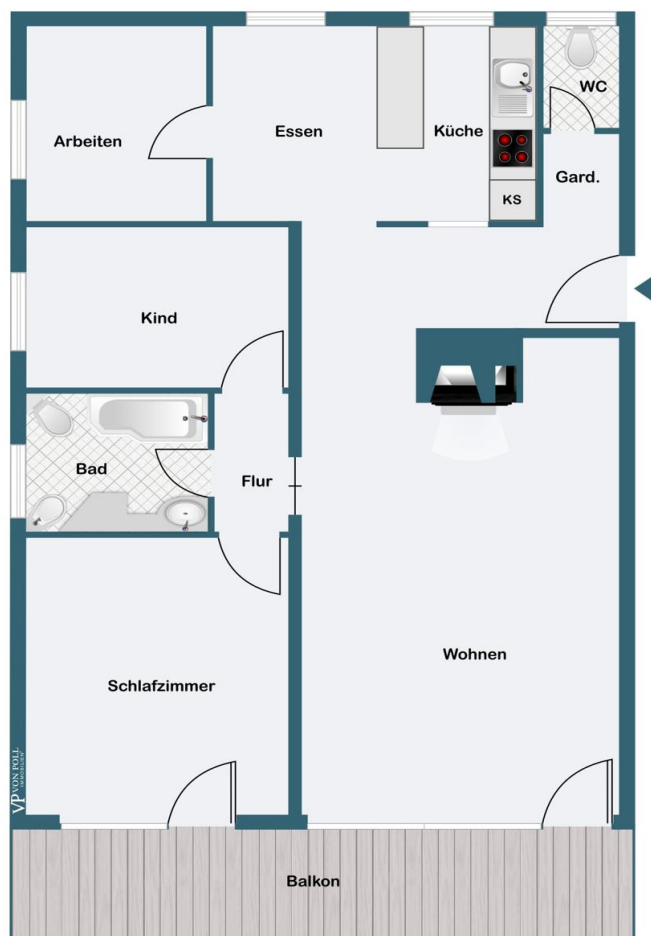
Objektnummer: 26192008 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192008 - 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: 26192008 - 65510 Idstein

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechend ausgestattete 4-Zimmer-Wohnung mit Süd-/West-Balkon befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 12 Parteien und überzeugt durch eine durchdachte sowie attraktive Raumaufteilung.

Das helle Wohnzimmer mit gemütlichem Kamin bietet auf rund 39 m<sup>2</sup> ein großzügiges Wohngefühl und geht fließend in den Flur sowie die angrenzende offene Küche mit Essbereich über. Ein Gäste-WC im Eingangsbereich sowie ein kleines Arbeitszimmer ergänzen diesen „öffentlichen“ Wohnbereich ideal. Im „privaten“ Teil der Wohnung befinden sich zwei Schlafzimmer sowie ein modernes Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne.

Ein eigener Kellerraum, ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Gemeinschaftskeller stehen selbstverständlich zur Verfügung. Zur Wohnung gehört außerdem ein Außenstellplatz, der bereits im Mietpreis enthalten ist. Zusätzlich wird eine zur Wohnung gehörende Einzelgarage für 80 € monatlich vermietet.

Wir bitten um Verständnis, dass im Falle einer Anmietung folgende Unterlagen erforderlich sind: Bank- bzw. SCHUFA-Auskunft, Mieter-Selbstauskunft sowie aktuelle Einkommensnachweise.

Objektnummer: 26192008 - 65510 Idstein

## Ausstattung und Details

- Einbauspots (dimmbar)
- Vinylboden in allen Räumen
- Glaselement im Flur/ zur Küche
- Offener Kamin
- Kunststoff Fenster doppelverglast
- Offene Küchenlösung mit Einbauküche und Theke/ Neuer Kühlschrank 2023
- Tageslichtbad mit Dusche, Wanne, Bidet, Badmöbeln
- Rollläden (elektrisch)
- S/W Balkon
- Kellerraum
- Waschkeller/ Trockenkeller
- Außenstellplatz
- Garage ( zzgl. 80,00 €/ Monat)

Objektnummer: 26192008 - 65510 Idstein

## Alles zum Standort

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

Objektnummer: 26192008 - 65510 Idstein

## Weitere Informationen

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: 26192008 - 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)