

Idstein

# Im Grünen gelegenes versetzt aneinander gebautes Doppelhaus mit idylischem Garten

Objektnummer: 26192029



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

**KAUFPREIS: 490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 587 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26192029 - 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: 26192029 - 65510 Idstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	26192029	Kaufpreis	490.000 EUR
Wohnfläche	ca. 118 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1972	Modernisierung / Sanierung	2021
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 56 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26192029 - 65510 Idstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	31.12.2039
Befuerung	Gas

Energieinformationen	<b>BEDARF</b>
Endenergiebedarf	187.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26192029 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192029 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192029 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192029 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192029 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192029 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192029 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192029 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192029 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192029 - 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: 26192029 - 65510 Idstein**

## Ein erster Eindruck

Ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Glücklichein – dieses gepflegte Doppelhaus in familienfreundlicher Lage von Idstein bietet beste Voraussetzungen für Ihr neues Zuhause.

Das im Jahr 1972 erbaute Haus wurde über die Jahre kontinuierlich gepflegt und modernisiert. Die Heizungsanlage wurde erst 2021 erneuert. Mit seiner durchdachten Raumaufteilung, dem schönen Garten und den vielseitig nutzbaren Räumen bietet dieses Zuhause viel Platz für die ganze Familie.

Bereits beim Betreten empfängt Sie die offen gestaltete Wohnebene im Erdgeschoss. Hier verbinden sich Wohnen, Essen und Leben zu einem harmonischen Lebensmittelpunkt. Neben der Küche stehen Ihnen ein gepflegtes Tageslichtbad mit Badewanne, ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet.

Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück des Hauses. Große Fenster sorgen für eine freundliche Atmosphäre und bieten direkten Zugang zur größtenteils überdachten Terrasse. Der sightgeschützte Garten lädt zum Spielen, Entspannen und Genießen ein. Ob gemeinsame Grillabende, Kinderlachen im Grünen oder ruhige Stunden auf der Terrasse – hier entstehen Erinnerungen fürs Leben.

Im Untergeschoss erwarten Sie weitere flexibel nutzbare Räume, darunter ein Wohn- bzw. Gästezimmer, ein Büro, ein Vorratsraum sowie ein Abstellraum. Das moderne Duschbad wurde 2018 vollständig renoviert. Zwei Garagen mit jeweils einem Stellplatz runden dieses attraktive Angebot ab.

Das Haus befindet sich in einem angenehmen, ruhigen und gewachsenen Wohngebiet von Idstein. Kindergärten, Schulen, Spielplätze sowie Einkaufsmöglichkeiten sind bequem erreichbar. Die historische Altstadt, zahlreiche Freizeitangebote und die gute Anbindung an Wiesbaden, Limburg und das gesamte Rhein-Main-Gebiet machen diesen Standort besonders attraktiv.

Ein Zuhause mit Charme, Geborgenheit und viel Lebensqualität – ideal für Familien, die sich den Traum vom eigenen Haus erfüllen möchten.

**Objektnummer: 26192029 - 65510 Idstein**

## **Ausstattung und Details**

**Wesentlichen Modernisierungen im Überblick**

**2021: Erneuerung der Heizanlage, Gas Heizung**

**2018: Badsanierung im Untergeschoss**

**2013: Dach**

**2005: Garagenzufahrt**

**Objektnummer: 26192029 - 65510 Idstein**

## **Alles zum Standort**

**Entfernungen:**

**Wiesbaden ca. 25 km**

**Frankfurt am Main ca. 45 km**

**Frankfurt Flughafen ca. 35 km**

**Die Hochschulstadt Idstein liegt im Taunus, nördlich der Landeshauptstadt Wiesbaden, und erfüllt nach hessischer Landesplanung die Funktion eines Mittelzentrums mit hoher Wohnqualität und allen Möglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs.**

**Idstein hat ca. 28.000 Einwohner und verfügt über sehr gute Einkaufsmöglichkeiten und vielfältige Freizeitangebote zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie.**

**Die urgemütliche, historische Altstadt mit wunderschönen Fachwerkhäusern bietet tolle Cafés, Restaurants, Hotels, ein Kino und viele Geschäfte.**

**Idstein verfügt über alle Schulen, 10 KiTAs und eine sehr gute Infrastruktur mit allen Supermärkten, Ärzten und vielen verschiedenen Vereinen, Fitnesscenter, Schwimmbäder usw.**

**Das Haus befindet sich in gepflegter und gefragter Wohngebietslage. Zum Bahnhof sind es nur wenige Gehminuten. Kindergarten, Bäcker und Pizzeria sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.**

**Objektnummer: 26192029 - 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: 26192029 - 65510 Idstein**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Katharina Lichtenberg-Weck**

---

**Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein**

**Tel.: +49 6128 – 74 06 144**

**E-Mail: [taunusstein@von-poll.com](mailto:taunusstein@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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