

Idstein

# Idstein-Zentrum: Stilvolle 2-Zi.-Wohnung mit großer Loggia

Objektnummer: 25192042



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

MIETPREIS: 590 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 52 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25192042 - 65510 Idstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25192042 - 65510 Idstein

## Auf einen Blick

|               |                                   |
|---------------|-----------------------------------|
| Objektnummer  | 25192042                          |
| Wohnfläche    | ca. 52 m²                         |
| Bezugsfrei ab | 01.10.2025                        |
| Etage         | 2                                 |
| Zimmer        | 2                                 |
| Schlafzimmer  | 1                                 |
| Badezimmer    | 1                                 |
| Baujahr       | 1994                              |
| Stellplatz    | 2 x Tiefgarage, 40<br>EUR (Miete) |

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| Mietpreis                     | 590 EUR            |
| Nebenkosten                   | 200 EUR            |
| Wohnungstyp                   | Dachgeschoss       |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2013               |
| Zustand der<br>Immobilie      | modernisiert       |
| Bauweise                      | Massiv             |
| Ausstattung                   | Kamin, Einbauküche |

Objektnummer: 25192042 - 65510 Idstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 170.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 20.11.2027     | Energie-Effizienzklasse     | F                 |
| Befeuerung                 | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1994              |

Objektnummer: 25192042 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192042 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192042 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192042 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192042 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192042 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192042 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



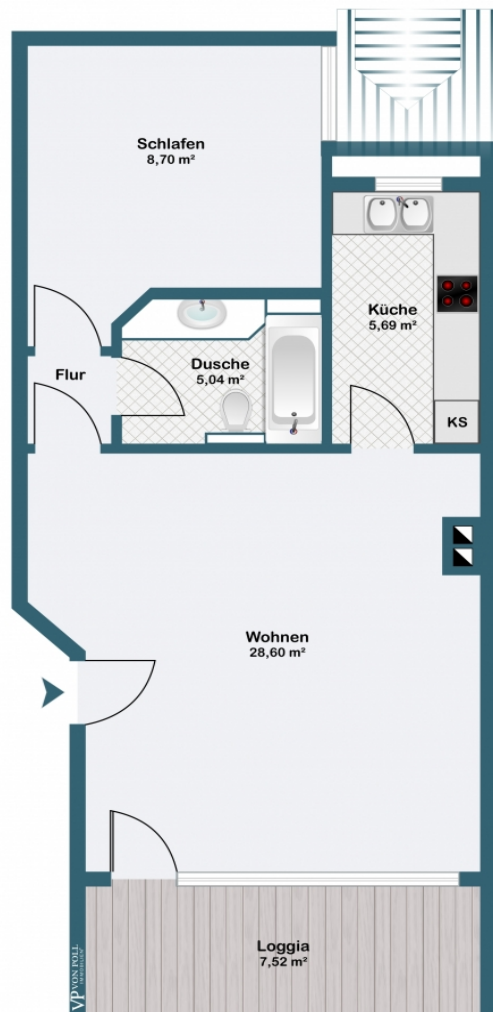
Objektnummer: 25192042 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192042 - 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: 25192042 - 65510 Idstein

## Ein erster Eindruck

Die von uns angebotene moderne 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im obersten Stock eines Mehrparteienhauses. Sie besticht durch ihre zentrale und dennoch ruhige Lage mitten im Zentrum von Idstein.

Aufgrund der Lage, Größe und des Zuschnitts eignet sich diese Wohnung perfekt für sportliche Singles und Paare, die ihr erstes gemeinsames Zuhause suchen.

Über den Wohn-Essbereich mit offenem Kamin gelangt man in die moderne Einbauküche. Über die kleine Diele geht man in das Schlafzimmer mit Dachschräge und einem wunderbaren Blick Richtung Hexenturm.

Ein stylisches (innenliegendes) Bad mit begehbare Dusche rundet dieses tolle Angebot ab.

Zu der Wohnung gehören zwei hintereinander liegende neu modernisierte Tiefgaragenstellplätze und ein eigener Keller.

Die Wohnung kann zum 01.10.2025 bezogen werden.

Gerne zeigen wir Ihnen diese äußerst charmante und individuelle Wohnung. Besichtigungen sind voraussichtlich in der Woche ab dem 23.08.2025 möglich.

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

Objektnummer: 25192042 - 65510 Idstein

## Ausstattung und Details

- Modernisiertes Bad innenliegend mit großer begehbare Dusche mit Glaswand
- Moderne Badmöbel
- Helle, moderne Einbauküche mit Siemens-Geräten (Kühlschrank, Ceran-Kochfeld, Spülmaschine, Backofen)
- Einbauspots im Wohnzimmer
- Marmorboden
- Holzfenster (doppelt verglast)
- Offener Kamin
- Große Süd-Ost-Loggia mit Blick in den Innenhof
- Dachboden/ Spitzboden als Abstellfläche
- 2 Tiefgaragenstellplätze
- 1 Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Waschraum im 1.UG
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller

Objektnummer: 25192042 - 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 Busbahnhof
- rd. 10 Gehminuten 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: 25192042 - 65510 Idstein

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.11.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 170.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25192042 - 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)