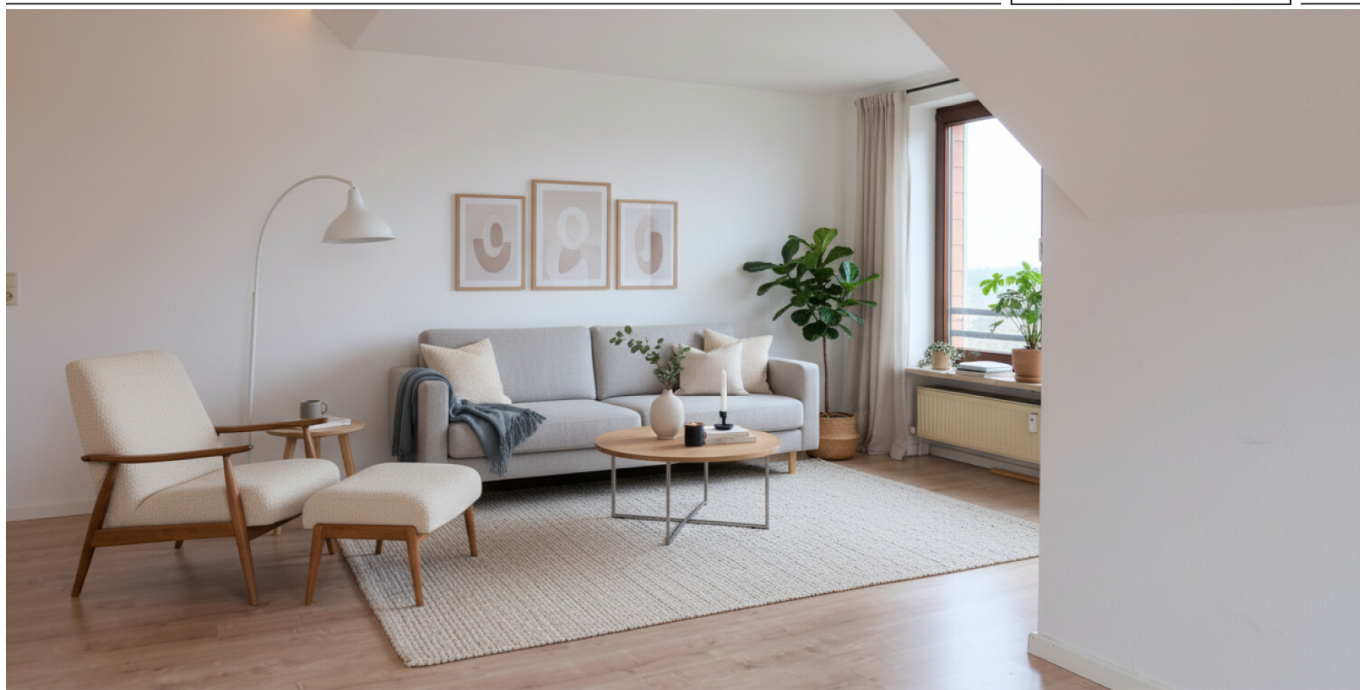


Idstein

# RESERVIERT! Lichtdurchflutete 2-Zimmerwohnung mit Weitblick – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger

Objektnummer: 25192054



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

KAUFPREIS: 177.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60,31 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25192054 - 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: 25192054 - 65510 Idstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	25192054
Wohnfläche	ca. 60,31 m²
Etage	4
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1989
Stellplatz	1 x Garage, 10000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	177.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25192054 - 65510 Idstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	113.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.05.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 25192054 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192054 - 65510 Idstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 25192054 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192054 - 65510 Idstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 25192054 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192054 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192054 - 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: 25192054 - 65510 Idstein

## Ein erster Eindruck

Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Weitblick – ideal zum Wohlfühlen oder als Kapitalanlage

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1989 bietet ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnkomfort und eine Atmosphäre, in der man sich sofort wohlfühlt. Sie liegt in einem ruhigen Mehrparteienhaus und überzeugt mit einem traumhaften Blick über Idstein, der jeden Tag ein Stück schöner macht – egal, ob als neues Zuhause oder als renditestarke Kapitalanlage.

Wohnen mit Wohlfühlfaktor

Der helle Wohn- und Essbereich mit Kamin bildet das Herz der Wohnung. Besonders an kühleren Tagen sorgt er für eine warme, gemütliche Stimmung. Vom Wohnbereich geht es direkt auf den Balkon, wo sich der beeindruckende Blick über Idstein besonders genießen lässt – ob zum Morgenkaffee oder beim Ausklingen des Tages.

Die Einbauküche ist komplett ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum für den täglichen Bedarf. Das Schlafzimmer bietet viel Platz und dank der großen, doppelt verglasten Fenster ein angenehmes Raumgefühl. Laminatboden, Rollläden und eine funktionale Badgestaltung mit Dusche ergänzen das harmonische Gesamtbild.

Lage, die verbindet

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend – gleichzeitig perfekt angebunden:

- Bahnhof fußläufig erreichbar
- Autobahnauffahrt nur wenige Minuten entfernt

Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote und Grünflächen befinden sich ebenfalls in der Nähe – ideal für den täglichen Komfort und attraktiv für zukünftige Mieter.

Starke Option für Kapitalanleger

Die Kombination aus gefragter Lage, sehr guter Anbindung, guter Vermietbarkeit und dem besonderen Ausblick macht diese Wohnung zu einer wertbeständigen und lukrativen Investition.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen persönlichen  
Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



Objektnummer: 25192054 - 65510 Idstein

## Ausstattung und Details

- gemütlicher Kamin im Wohnbereich
- Balkon mit sonnigem Außenbereich
- moderne Einbauküche inklusive Elektrogeräten
- doppelverglaste Fenster mit Rollläden
- pflegeleichter Laminatboden
- solide und gepflegte Standardausstattung

Objektnummer: 25192054 - 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: 25192054 - 65510 Idstein

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.5.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 113.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25192054 - 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)