

Idstein

# Charmante Gartenwohnung in ruhiger und naturnaher Lage

Objektnummer: 25192053



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

MIETPREIS: 840 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25192053 - 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: 25192053 - 65510 Idstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	25192053
Wohnfläche	ca. 76,6 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	01.03.2026
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1990
Stellplatz	1 x Garage, 60 EUR (Miete)

Mietpreis	840 EUR
Nebenkosten	290 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	nach Vereinbarung
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25192053 - 65510 Idstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	112.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.11.2027	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 25192053 - 65510 Idstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 25192053 - 65510 Idstein

## Die Immobilie





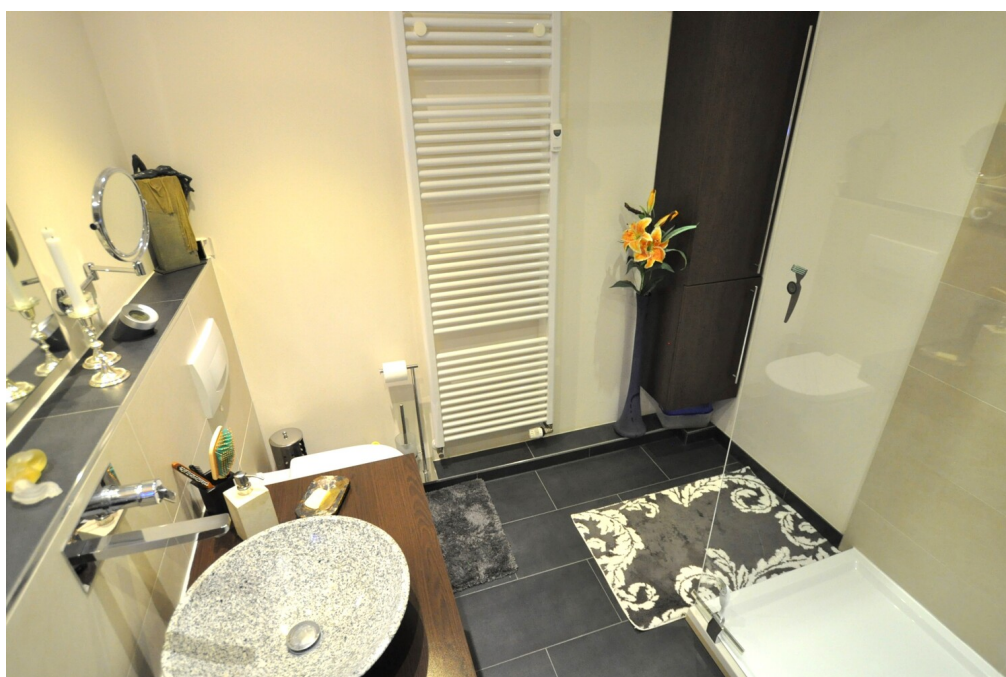
Objektnummer: 25192053 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192053 - 65510 Idstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 25192053 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192053 - 65510 Idstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 25192053 - 65510 Idstein

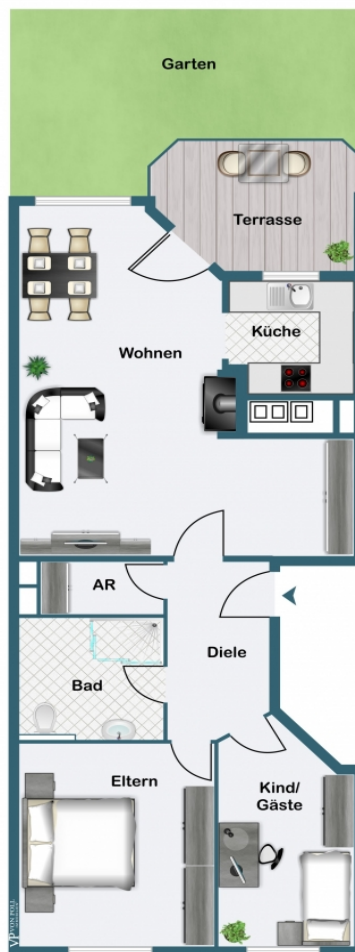
## Die Immobilie





Objektnummer: 25192053 - 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: 25192053 - 65510 Idstein

## Ein erster Eindruck

Zum 01.03.2026 kann diese charmante 3- Zimmer Wohnung in beliebter Idsteiner Lage bezogen werden. Die neuen Mieter erwartet ein gepflegtes neues Zuhause mit einem geschmackvoll modernisierten Bad, neuen Bodenbelägen und einer frisch renovierten offenen Küche.

Modern ausgestattet, eignet sich diese Erdgeschosswohnung aufgrund des Zuschnitts perfekt für ein Paar oder einen Single. Die Wohnung empfängt Sie mit einer angenehm großen Diele, die Ihnen ausreichend Platz für Garderobe und Schrank etc. bietet. Das großzügige Wohn,-Esszimmer mit Kachelofen, einer offenen Küche und direktem Zugang auf die sonnige Süd,-West Terrasse sowie in den Garten wird Sie begeistern. Der ca. 55 qm große Gartenbereich wurde pflegeleicht angelegt und bietet ausreichend Platz zum ausspannen und relaxen.

Zur Nordseite hin sind die beiden Schlafräume sowie das geschmackvolle, innenliegende Bad ausgerichtet.

Abgerundet wird die Wohnung durch einen Kellerraum sowie eine großzügige Garage (zzgl. 60,00 € Miete/ Monat), die neben ausreichend Platz für ein Auto auch noch Platz für eine Werkbank, Schränke oder weitere Abstellmöglichkeiten bietet.

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

Besichtigungen dieser Wohnung sind ab Januar 2026 möglich.

Objektnummer: 25192053 - 65510 Idstein

## Ausstattung und Details

- Moderne Einbauküche mit E-Geräten (die Küche wird vor Einzug eines neuen Mieters vollständig renoviert)
- Bad mit ebenerdiger Dusche, Waschtisch, Handtuchheizkörper, Sanitärobjekte der Marke Villeroy-Boch, Lackspanndecke mit Einbauspots
- Neue Böden im Flur, Wohnzimmer und in den Schlafräumen
- Kaminofen (Leistung 5KW)
- Abschließbare Kunststofffenster, doppelverglast
- Rollläden
- Geschützter Terrassenbereich ca. 8 m<sup>2</sup>
- Gartenanteil ca. 55 m<sup>2</sup>
- Gegensprechanlage
- Abschließbare Einzelgarage
- Hausmeister-Service
- Sep. Kellerraum ca. 8 m<sup>2</sup>
- Hausgemeinschafts Wasch- und Trockenraum
- Fahrradkeller



Objektnummer: 25192053 - 65510 Idstein

## Alles zum Standort

Schöne ruhige naturnahe Stadtrandlage in der Nähe des Idsteiner Tiergartens und der Sportanlage Zissenbach.

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 Autominuten 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
- Zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars sind fußläufig zu erreichen

Objektnummer: 25192053 - 65510 Idstein

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.11.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 112.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25192053 - 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)