

Idstein

- Geschmackvoll und barrierefrei - Exklusive,  
großzügige 3-Zimmer Wohnung in ruhiger  
Innenstadtlage

Property ID: 23192024

360°-Rundgang



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

PURCHASE PRICE: 435.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 108,69 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 23192024 - 65510 Idstein

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23192024 - 65510 Idstein

## At a glance

Property ID	23192024	Purchase Price	435.000 EUR
Living Space	ca. 108,69 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Floor	2	Construction method	Solid
Rooms	3	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bedrooms	2	Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	2007		
Type of parking	1 x Underground car park, 12000 EUR (Sale)		

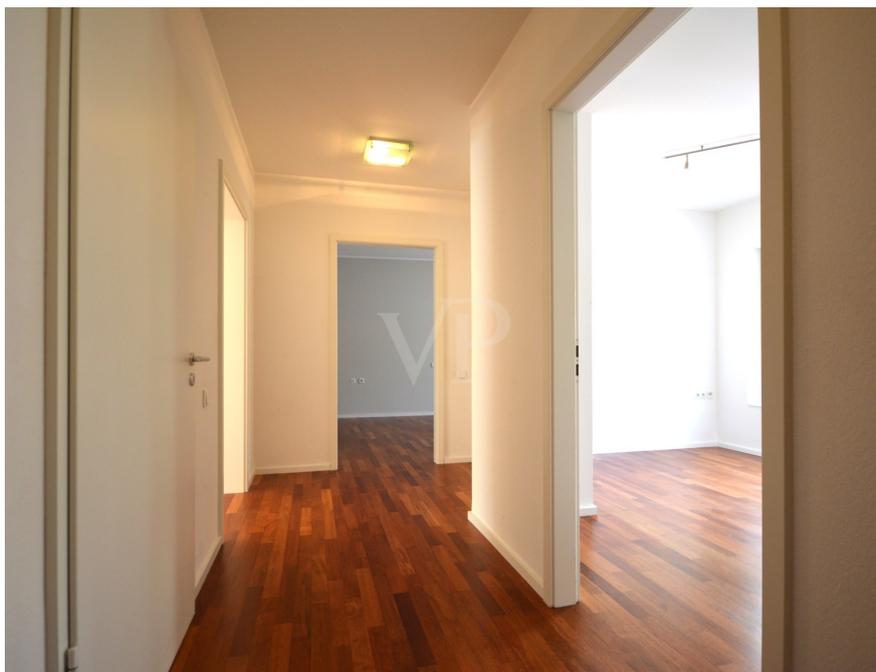
Property ID: 23192024 - 65510 Idstein

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	GAS	Final energy consumption	53.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	28.06.2028	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas		

Property ID: 23192024 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 23192024 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 23192024 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 23192024 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 23192024 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 23192024 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 23192024 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 23192024 - 65510 Idstein

# Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23192024 - 65510 Idstein

## A first impression

Zum Verkauf steht eine exklusive, barrierefreie und altengerechte 3-Zimmer-Wohnung in bester Innenstadtlage. Wir freuen uns, Ihnen diese geschmackvolle Immobilie vorstellen zu dürfen. Die Wohnung bietet auf ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein angenehmes und komfortables Lebensumfeld. Die ansprechende Architektur des Gebäudes, der barrierefreie Zugang sowie die Ausstattung machen diese Wohnung auch für Menschen im Alter und mit eingeschränkter Mobilität zu einem idealen Zuhause. Ein Aufzug ermöglicht Ihnen den bequemen Zugang zu allen Etagen des Hauses, vom Untergeschoss bis zum Dachgeschoss. Die Wohnung selbst besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung, die hochwertige Ausstattung und optimale Nutzung des Platzes. Mit insgesamt drei Zimmern, inklusive zwei Schlafzimmern, bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Paare oder auch eine kleine Familie. Der großzügige und helle Wohnbereich vermittelt ein angenehmes Wohngefühl und bietet Ihnen viel Raum für Ihre individuellen Gestaltungsideen. Der nach Süden ausgerichtete Balkon ist der perfekte Ort, um die Sonne zu genießen und den Blick in die grüne Umgebung und den parkähnlich angelegten Garten zu genießen. Zur Wohnung gehört ein Garagenstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage, ein gemeinschaftlicher Waschraum, ein Fahrradkeller sowie ein massiv errichtetes Gartenhaus steht allen Bewohnern ebenfalls zur Verfügung. Diese Wohnung ist ein echtes Schmuckstück, das keine Wünsche offen lässt. Zögern Sie nicht, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser schönen Wohnung und einmaligen Gelegenheit überzeugen.

Property ID: 23192024 - 65510 Idstein

## Details of amenities

### WOHNUNG

- Kunststoff-Fenster (Wärmeschutzverglasung)
- Elektrische Rollläden
- Wohnungseingangstür mit 3-fach Verriegelung
- Hochwertiger Parkettboden "Weitzer Strip" in Eiche
- Fußbodenheizung
- Bodengleiche und barrierefreie Dusche
- Helle großformatige Fliesen
- Wa-Ma-Anschluss im Bad vorhanden
- Weiße schalldämmende Innentüren (extrabreit, rollstuhlgeeignet)
- Tw. Einbauspots
- Helle Einbauküche mit Neff-Geräten

### HAUS ALLGEMEIN Zugang

- Ansprechende Architektur
- Barrierefreier Zugang
- Aufzug vom UG bis ins DG
- Garage mit 12 Stellplätzen
- 2 überdachte Außenparkplätze
- Entkalkungsanlage
- Top gepflegtes Haus
- Parkähnliche Gartenanlage
- TOP Hausmeisterservice
- Hausverwaltung

Property ID: 23192024 - 65510 Idstein

## All about the location

Die Wohnung befindet sich in absolut zentraler und trotzdem ruhiger Innenstadtlage, nur wenige Gehminuten von der historischen Altstadt entfernt. 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, Tennisclub, 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 Idsteiner Busbahnhof - Wenige Gehminuten bis zur nächsten Bushaltestelle (Idsteiner Ringbusstadtverkehr) - Bahnhof Idstein (ca. 1 km entfernt) 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/ ÄRZTE - Zahlreiche Geschäfte (z.B. für Lebensmittel, Blumen, Apotheken, Drogerien, Bücher, Dekoration, Galerien, Süßwaren, Wein- und Spirituosen, Bekleidung, Schuhe etc.) sowie Ärzte 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

Property ID: 23192024 - 65510 Idstein

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 53.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Property ID: 23192024 - 65510 Idstein

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Veitenmühlweg 2 Idstein  
E-Mail: [idstein@von-poll.com](mailto:idstein@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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