

Idstein

# Bright and spacious 5.5 room maisonette apartment in Idstein

Property ID: 25192002



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

**PURCHASE PRICE: 420.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 157,34 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5.5**

Property ID: 25192002 - 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: 25192002 - 65510 Idstein

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25192002                  |
| Living Space         | ca. 157,34 m <sup>2</sup> |
| Floor                | 3                         |
| Rooms                | 5.5                       |
| Bedrooms             | 4                         |
| Bathrooms            | 1                         |
| Year of construction | 1982                      |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 420.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2023                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Equipment                     | Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony                            |

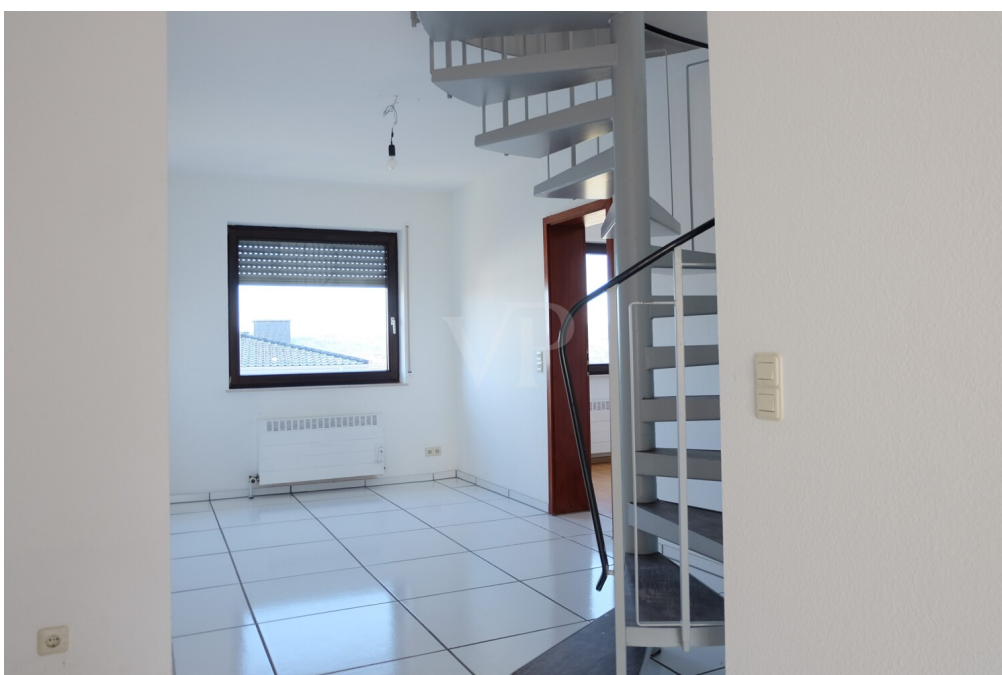
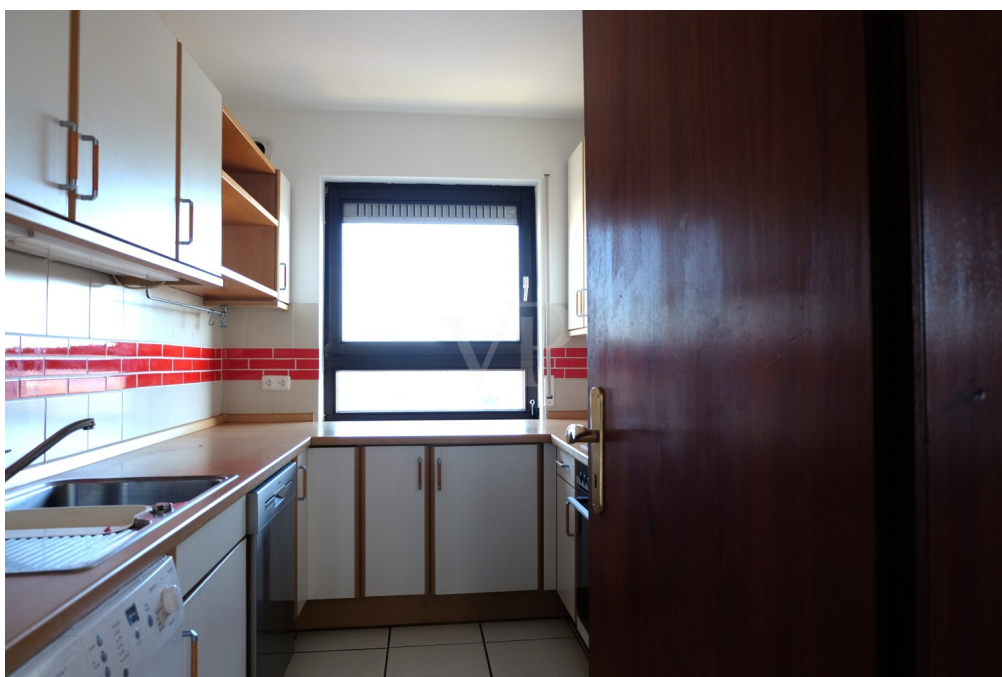
Property ID: 25192002 - 65510 Idstein

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption                             | 114.20 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 05.11.2028      | Energy efficiency class                              | D                              |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1982                           |

Property ID: 25192002 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 25192002 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 25192002 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 25192002 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 25192002 - 65510 Idstein

## The property



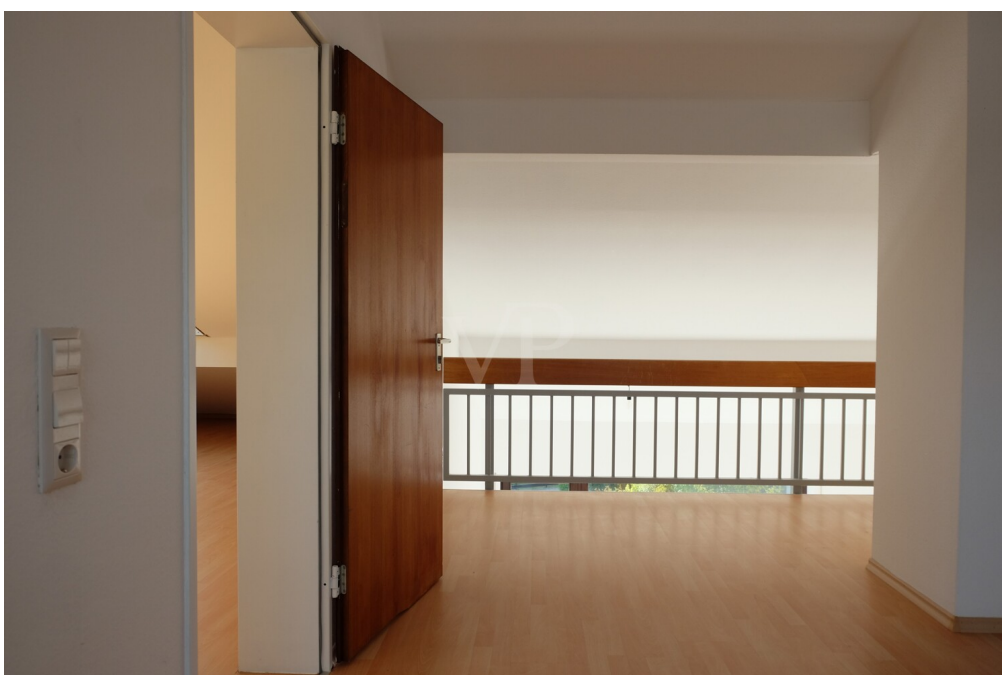
Property ID: 25192002 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 25192002 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 25192002 - 65510 Idstein

## The property



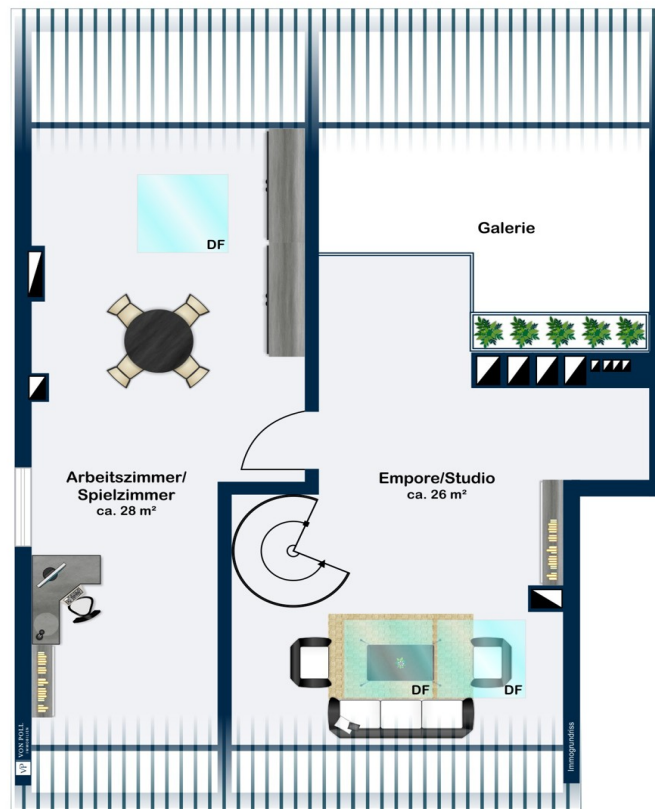
Property ID: 25192002 - 65510 Idstein

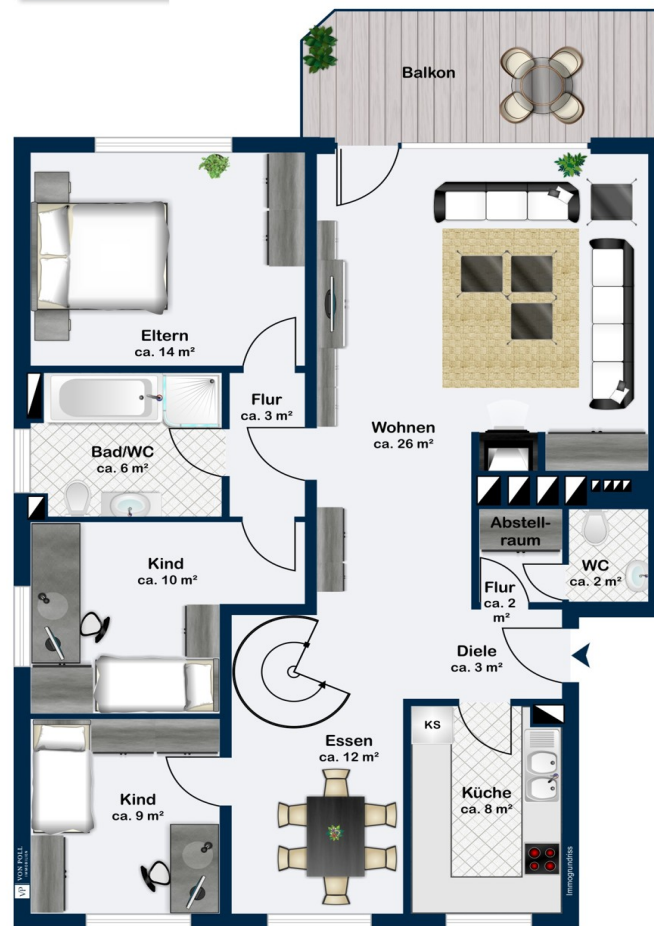
## The property



Property ID: 25192002 - 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: 25192002 - 65510 Idstein

## A first impression

This spacious maisonette apartment, with approximately 158 m<sup>2</sup> of living space, impresses with its well-designed layout and excellent condition. Built in 1982, the property is centrally located in a convenient residential area. Over the years, numerous modernizations have been carried out, including the replacement of the skylights. Most recently, in 2023, the bathroom underwent a complete and contemporary renovation. The apartment spans two levels and offers a total of 5.5 rooms, including four bedrooms that can be used flexibly – for example, as children's rooms, guest rooms, or offices. The master bedroom features high-quality parquet flooring, while the children's rooms and the attic have easy-care laminate flooring, creating a pleasant living environment. The hallway, kitchen, and living and dining area are functionally and easily maintained – ideal for high-traffic areas. Upon entering the apartment, you are greeted by an open entrance area that flows into the spacious hallway. From here, you open the inviting living and dining area – the heart of the apartment. A fireplace provides cozy warmth, while the spacious west-facing balcony with its beautiful views captures the evening sun. Large-format, light-colored tiles lend this area a modern, tranquil, and open atmosphere. The separate kitchen is located directly next to the entrance and is equipped with well-maintained built-in units and appliances. Opposite are a guest WC and a practical storage room. The bathroom, modernized in 2023, boasts a well-designed layout with a bathtub, separate shower, WC, and a vanity with a large mirror. Timeless tiles and high-quality fixtures offer everyday comfort. Double-glazed wooden windows provide good thermal insulation and contribute to a pleasant indoor climate. The apartment is heated by a central heating system, which reliably ensures comfortable temperatures even during the transitional seasons. The quality of the fixtures and fittings can be described as standard and offers potential for individual customization. The overall condition of the property is well-maintained. The combination of modernized elements and a functional floor plan offers versatile usage options – ideal for families, couples, or professionals who appreciate spacious living in a central location. See for yourself the advantages of this maisonette apartment – we look forward to your inquiry and a joint viewing appointment.

Property ID: 25192002 - 65510 Idstein

## Details of amenities

- Holzfenster doppelverglast
- erneuerte Dachfenster
- Parkettboden im Elternschlafzimmer
- Laminatboden in Kinderzimmern und Dachgeschoss
- Fliesen in Diele, Küche, Ess- und Wohnbereich
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- offener Kamin
- großer Balkon
- manuelle Rolläden
- modernisiertes Bad mit Wanne, Dusche, WC und Waschtisch

Property ID: 25192002 - 65510 Idstein

## All about the location

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

Property ID: 25192002 - 65510 Idstein

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.11.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 114.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.  
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. 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: 25192002 - 65510 Idstein

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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