Idstein

Helle und großzügige 5,5 Zimmer Maisonettewohnung in Idstein

Property ID: 25192002

PURCHASE PRICE: 420.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 157,34 m^2 • **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 m²
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 Source	Gas
Energy certificate valid until	05.11.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	114.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
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

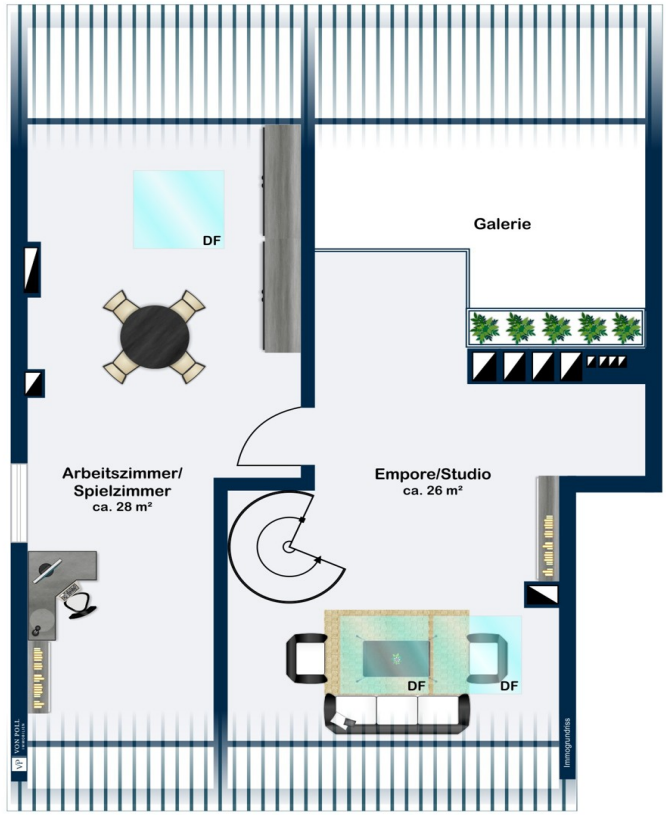
The property

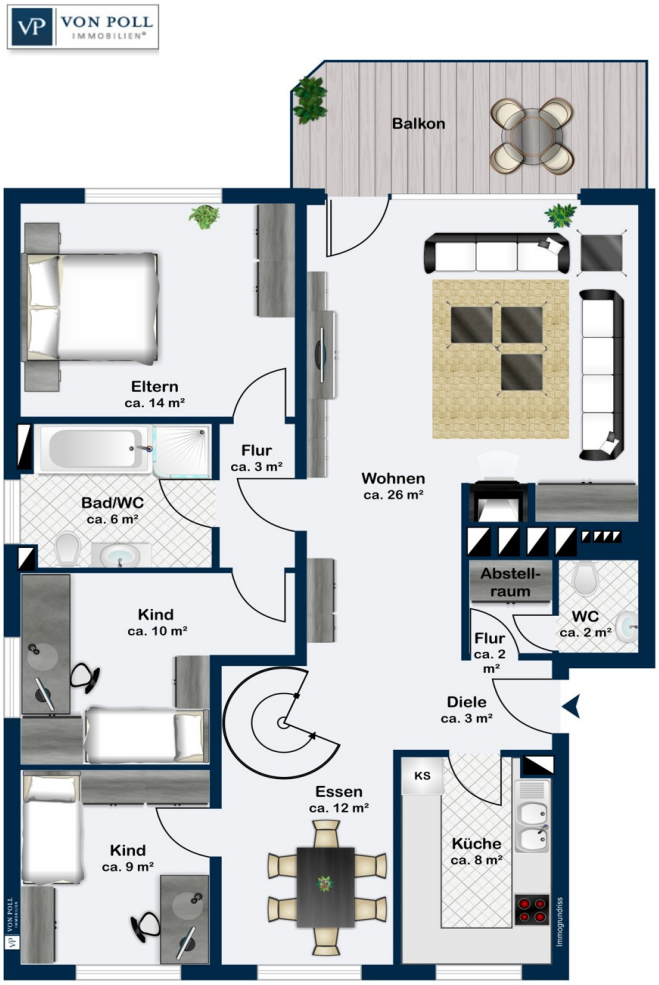
Property ID: 25192002 - 65510 Idstein

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

Diese großzügige Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 158?m² überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und einen gepflegten Zustand. Das im Jahr 1982 erbaute Objekt befindet sich in zentraler, gut angebundener Wohnlage. In den vergangenen Jahren wurden immer wieder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt – unter anderem wurden die Dachfenster erneuert. Zuletzt wurde im Jahr 2023 das Badezimmer umfassend und zeitgemäß neugestaltet.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet insgesamt 5,5 Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, die flexibel nutzbar sind – z.?B. als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Im Elternschlafzimmer wurde hochwertiger Parkettboden verlegt; in den Kinderzimmern sowie im Dachgeschoss sorgt ein pflegeleichter Laminatboden für eine angenehme Wohnatmosphäre. Diele, Küche sowie Wohn- und Essbereich sind funktional und pflegeleicht gestaltet – ideal für stark frequentierte Bereiche.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein offener Eingangsbereich, der in die großzügige Diele übergeht. Von hier aus öffnet sich der einladende Wohn- und Essbereich – das Herzstück der Wohnung. Ein Kamin sorgt für behagliche Stunden, während der großzügige Westbalkon mit schönem Ausblick die Abendsonne einfängt. Großformatige, helle Fliesen verleihen diesem Bereich eine moderne, ruhige und offene Atmosphäre.

Die separate Küche liegt direkt neben dem Eingang und ist mit gepflegten Einbauten sowie Elektrogeräten ausgestattet. Gegenüber befinden sich ein Gäste-WC und ein praktischer Abstellraum.

Das 2023 modernisierte Badezimmer besticht durch eine durchdachte Ausstattung mit Badewanne, separater Dusche, WC sowie einem Waschtisch mit großem Spiegel. Zeitlose Fliesen und hochwertige Armaturen bieten Komfort im Alltag.

Doppelverglaste Holzfenster sorgen für eine gute Wärmedämmung und tragen zu einem angenehmen Raumklima bei. Beheizt wird die Wohnung über eine Zentralheizung, die auch in der Übergangszeit zuverlässig für wohlige Temperaturen sorgt. Die Ausstattungsqualität ist als normal zu bezeichnen und bietet Potenzial für individuelle Anpassungen.

Der Gesamtzustand des Objekts ist gepflegt. Die Kombination aus modernisierten

Elementen und funktionaler Raumaufteilung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Paare oder Berufstätige, die großzügiges Wohnen in zentraler Lage schätzen.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Maisonette-Wohnung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

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 Rolländen
- 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/(m²*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 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.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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com