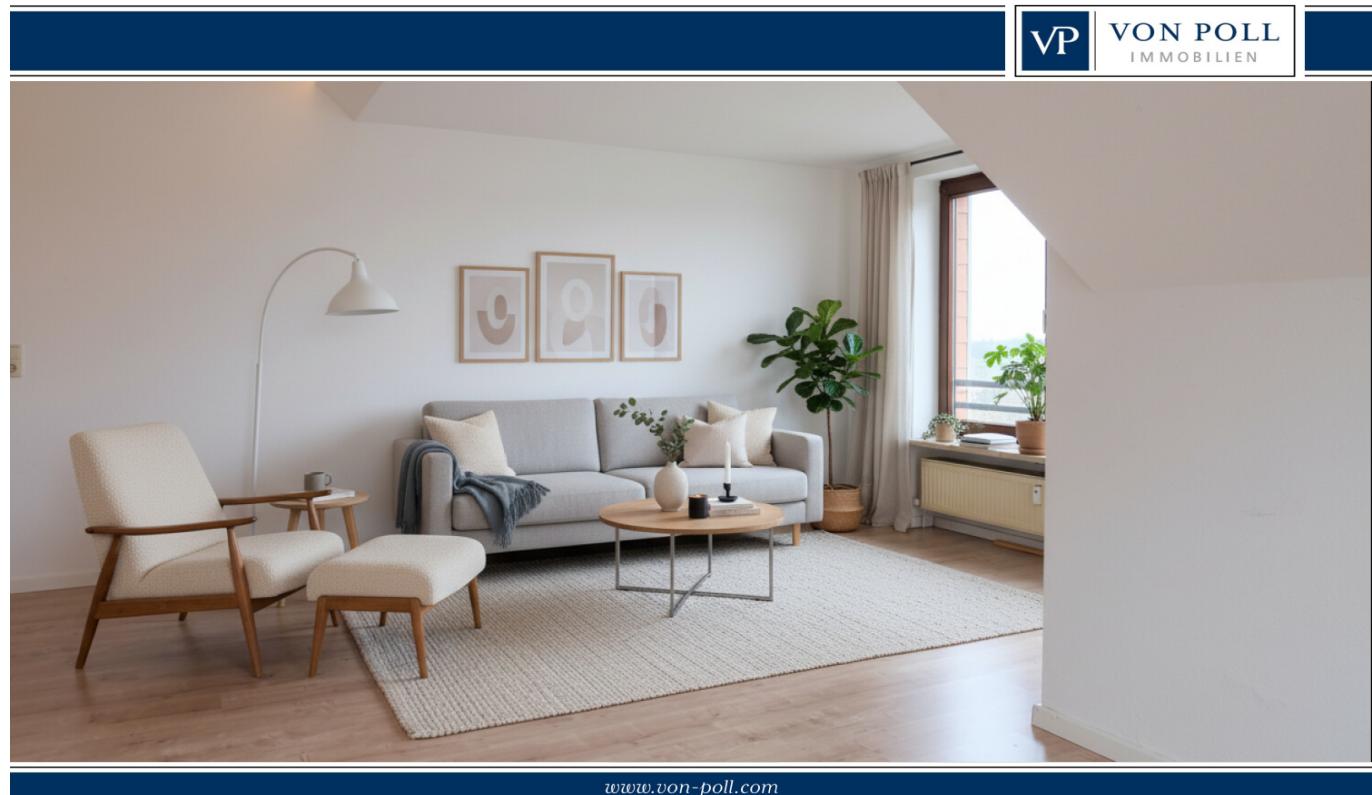


Idstein

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

*Property ID: 25192054*



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

PURCHASE PRICE: 177.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 60,31 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 25192054 - 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: 25192054 - 65510 Idstein**

## At a glance

Property ID	25192054	Purchase Price	177.000 EUR
Living Space	ca. 60,31 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	4	Condition of property	Well-maintained
Rooms	2	Construction method	Solid
Bedrooms	1	Equipment	Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1989		
Type of parking	1 x Garage, 10000 EUR (Sale)		

Property ID: 25192054 - 65510 Idstein

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	113.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	12.05.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1989

Property ID: 25192054 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 25192054 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 25192054 - 65510 Idstein

## The property



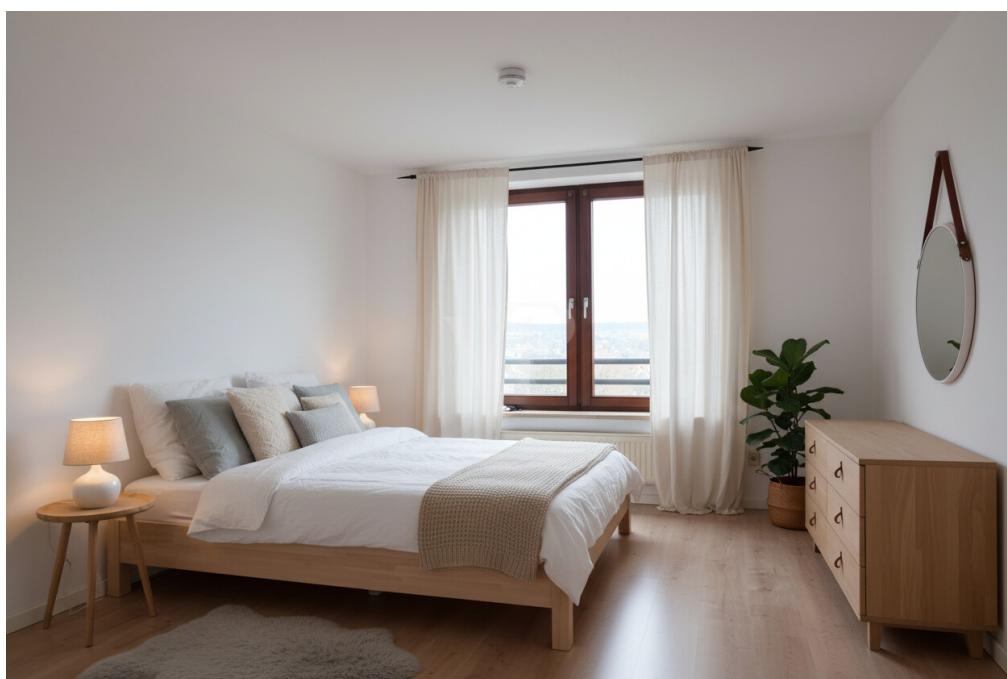
Property ID: 25192054 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 25192054 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 25192054 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 25192054 - 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: 25192054 - 65510 Idstein

## A first impression

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

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

Property ID: 25192054 - 65510 Idstein

## Details of amenities

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

**Property ID: 25192054 - 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: 25192054 - 65510 Idstein

## Other information

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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25192054 - 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)