

Idstein / Dasbach

Attraktives Wohnhaus mit Potenzial - Zukunft & Rendite

Property ID: 26192033



PURCHASE PRICE: 599.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 282 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 748 m²

Property ID: 26192033 - 65510 Idstein / Dasbach

- **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: 26192033 - 65510 Idstein / Dasbach

At a glance

Property ID	26192033
Living Space	ca. 282 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	10
Bedrooms	7
Bathrooms	3
Year of construction	1973
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	599.000 EUR
House	Two-family house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26192033 - 65510 Idstein / Dasbach

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	27.10.2027
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	143.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 26192033 - 65510 Idstein / Dasbach

The property



Property ID: 26192033 - 65510 Idstein / Dasbach

The property



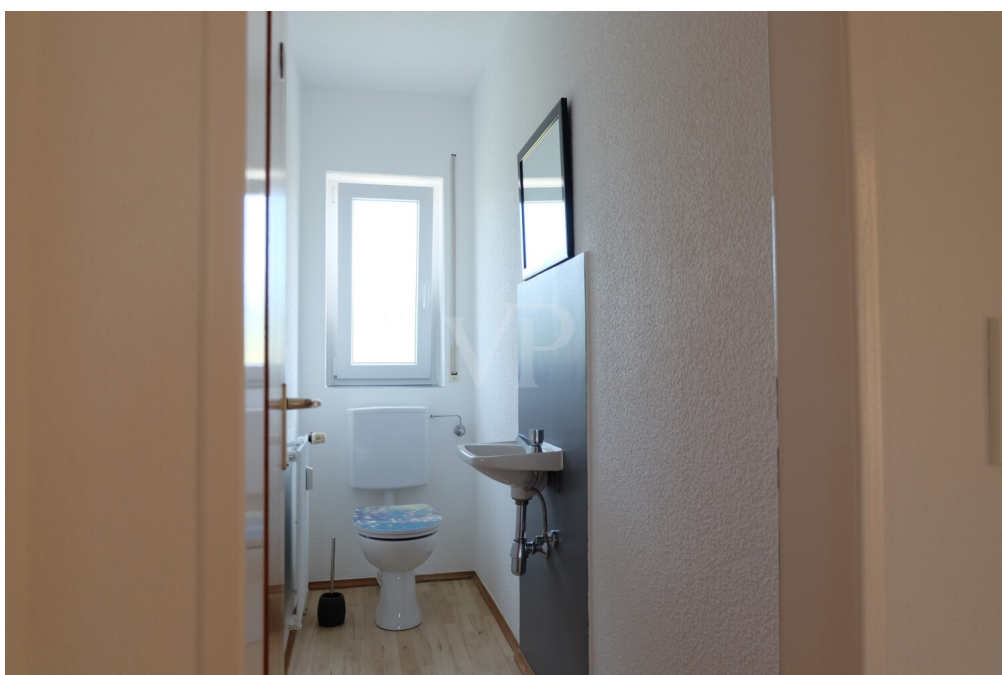
Property ID: 26192033 - 65510 Idstein / Dasbach

The property



Property ID: 26192033 - 65510 Idstein / Dasbach

The property



Property ID: 26192033 - 65510 Idstein / Dasbach

The property



Property ID: 26192033 - 65510 Idstein / Dasbach

The property



Property ID: 26192033 - 65510 Idstein / Dasbach

The property



Property ID: 26192033 - 65510 Idstein / Dasbach

The property



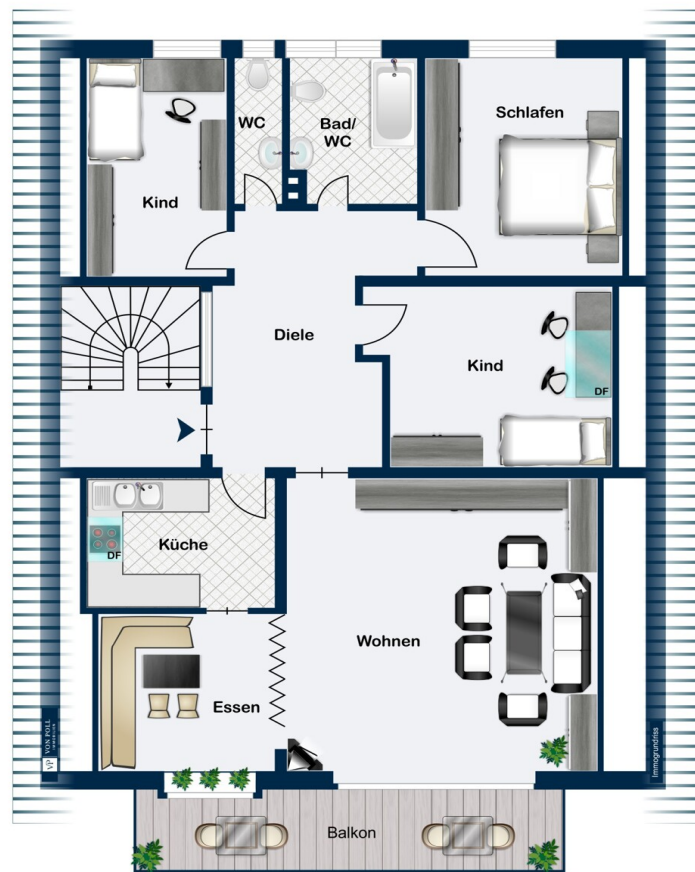
Property ID: 26192033 - 65510 Idstein / Dasbach

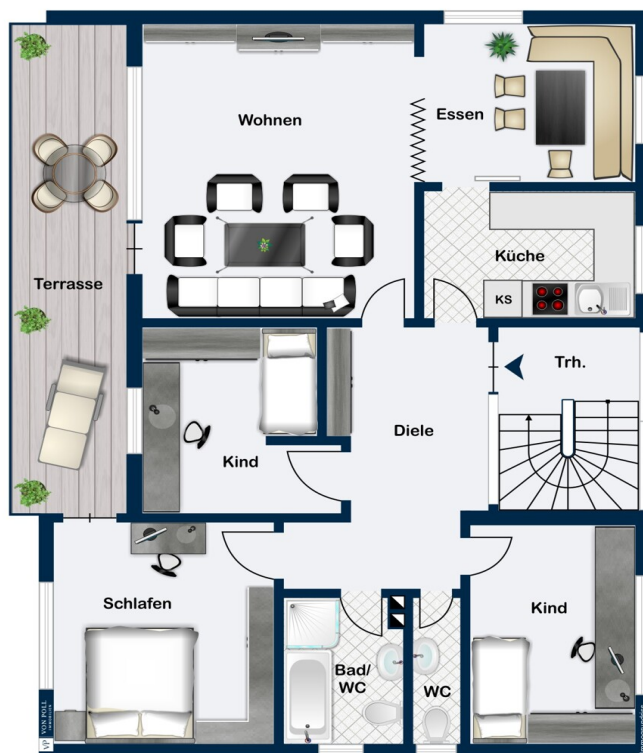
The property

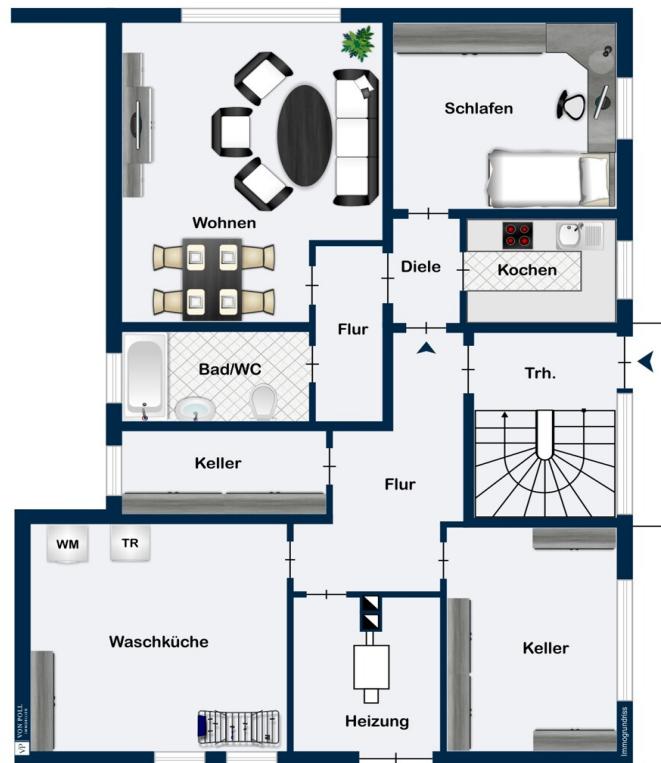


Property ID: 26192033 - 65510 Idstein / Dasbach

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: 26192033 - 65510 Idstein / Dasbach

A first impression

Die angebotene Immobilie ist ein gepflegtes Zweifamilienhaus mit zusätzlicher Wohnung auf der Eingangsebene in ruhiger Feldrandlage von Idstein-Dasbach. Das Haus steht auf einem ca. 748 m² großen Grundstück und bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 282 m², verteilt auf drei abgeschlossene Wohneinheiten.

Die Terrassenwohnung umfasst vier Zimmer, eine Einbauküche, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Sie ist über wenige Stufen vom Hauseingang aus erreichbar und verfügt über einen direkten Zugang zur Terrasse und dem ausschließlich dieser Wohnung vorbehaltenen Garten.

Die zweite Wohnung auf Eingangsebene bietet auf ca. 56 m² Wohnfläche zwei Zimmer, eine Einbauküche und ein Badezimmer. Sie bildet eine eigenständige Wohneinheit und ist ebenso wie die Terrassenwohnung unbefristet vermietet.

Im Dachgeschoss befindet sich eine großzügig geschnittene Vierzimmerwohnung mit Balkon, Einbauküche, Badezimmer und separatem Gäste-WC. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen großzügigen Speicher, der direkt aus der Wohnung begehbar ist und viel praktische Abstellfläche bietet. Die Wohnung wird zum 01.09.2026 bezugsfrei und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch zur Neuvermietung.

Die Terrassenwohnung und die Wohnung auf Eingangsebene sind unbefristet vermietet und generieren laufende Mieteinnahmen. Dadurch verbindet die Immobilie die Vorteile einer sofortigen Rendite mit der Möglichkeit, die Dachgeschosswohnung selbst zu beziehen oder neu zu vermieten.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Im Kellergeschoss befinden sich ein gemeinschaftlicher Waschraum, der Heizungsraum sowie zwei separate Kellerräume, die den Mietern der Terrassenwohnung und der Wohnung auf der Eingangsebene zur Verfügung stehen.

Zum Objekt gehören zwei Garagen. Eine Garage ist der Terrassenwohnung zugeordnet, die zweite gehört zur Dachgeschosswohnung und ist Bestandteil der jeweiligen Nutzung.

Die Beheizung erfolgt über eine 2022 erneuerte Gaszentralheizung. Die 2-fach verglasten Kunststofffenster wurden im Jahr 2018 erneuert und tragen zu einem zeitgemäßen Wohnkomfort bei.

Die Kombination aus naturnaher Feldrandlage, bestehendem Mietbestand und einer zeitnah verfügbaren Wohneinheit macht diese Immobilie gleichermaßen attraktiv für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Property ID: 26192033 - 65510 Idstein / Dasbach

Details of amenities

Ruhige Feldrandlage mit Blick ins Grüne
Fliesen- und Laminatböden in allen Wohnungen
Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung
Außenrollläden an den Fenstern
Einbauküchen in allen drei Wohneinheiten
Tageslichtbäder in sämtlichen Wohnungen
Separates Gäste-WC in der Terrassenwohnung und der Dachgeschosswohnung
Großzügiger Balkon an der Dachgeschosswohnung
Terrasse mit Garten zur alleinigen Nutzung der Terrassenwohnung
Direkt aus der Dachgeschosswohnung begehbare Spitzboden als zusätzliche Abstellfläche
Voll unterkellert
Gemeinschaftlicher Waschraum
Zwei separate Kellerräume für die Terrassenwohnung und die Wohnung auf der Eingangsebene
Gaszentralheizung (Erneuerung 2022)
Zwei Garagenstellplätze
Vier Außenstellplätze

Property ID: 26192033 - 65510 Idstein / Dasbach

All about the location

Das Zweifamilienhaus befindet sich im Idsteiner Stadtteil Dasbach, einem ruhigen und gepflegten Wohnort im Taunus. Die Umgebung ist von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie viel Grün geprägt und bietet ein angenehmes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Die Innenstadt von Idstein ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten, Schulen und Kindergärten. Auch Niedernhausen mit S-Bahn-Anschluss nach Wiesbaden und Frankfurt liegt in kurzer Entfernung.

Über die nahegelegene A3 sind Wiesbaden, Limburg, der Frankfurter Flughafen sowie die Frankfurter Innenstadt schnell erreichbar. Dadurch ist der Standort sowohl für Berufspendler als auch für Mieter attraktiv.

Die umliegende Natur des Taunus bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einem ruhigen Wohnumfeld mit gewachsener Nachbarschaft und kurzen Wegen in die umliegenden Städte.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Verkehrsanbindung und einer soliden Infrastruktur macht diesen Standort gleichermaßen interessant für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger.

Property ID: 26192033 - 65510 Idstein / Dasbach

Other information

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.

Property ID: 26192033 - 65510 Idstein / Dasbach

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