

Idstein

# Im Grünen gelegenes versetzt aneinander gebautes Doppelhaus mit idylischem Garten

Property ID: 26192029



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

**PURCHASE PRICE: 490.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 118 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 587 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26192029 - 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: 26192029 - 65510 Idstein

## At a glance

Property ID	26192029	Purchase Price	490.000 EUR
Living Space	ca. 118 m <sup>2</sup>	House	Bungalow
Rooms	5	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	3	Modernisation / Refurbishment	2021
Bathrooms	2	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1972	Construction method	Solid
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage	Usable Space	ca. 56 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 26192029 - 65510 Idstein

## Energy Data

Energy Source	<b>Gas</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>31.12.2039</b>	Final Energy Demand	<b>187.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Power Source	<b>Gas</b>	Energy efficiency class	<b>F</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>1972</b>

Property ID: 26192029 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 26192029 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 26192029 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 26192029 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 26192029 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 26192029 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 26192029 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 26192029 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 26192029 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 26192029 - 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: 26192029 - 65510 Idstein**

## **A first impression**

**Ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Glücklichein – dieses gepflegte Doppelhaus in familienfreundlicher Lage von Idstein bietet beste Voraussetzungen für Ihr neues Zuhause.**

**Das im Jahr 1972 erbaute Haus wurde über die Jahre kontinuierlich gepflegt und modernisiert. Die Heizungsanlage wurde erst 2021 erneuert. Mit seiner durchdachten Raumaufteilung, dem schönen Garten und den vielseitig nutzbaren Räumen bietet dieses Zuhause viel Platz für die ganze Familie.**

**Bereits beim Betreten empfängt Sie die offen gestaltete Wohnebene im Erdgeschoss. Hier verbinden sich Wohnen, Essen und Leben zu einem harmonischen Lebensmittelpunkt. Neben der Küche stehen Ihnen ein gepflegtes Tageslichtbad mit Badewanne, ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet.**

**Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück des Hauses. Große Fenster sorgen für eine freundliche Atmosphäre und bieten direkten Zugang zur größtenteils überdachten Terrasse. Der sightgeschützte Garten lädt zum Spielen, Entspannen und Genießen ein. Ob gemeinsame Grillabende, Kinderlachen im Grünen oder ruhige Stunden auf der Terrasse – hier entstehen Erinnerungen fürs Leben.**

**Im Untergeschoss erwarten Sie weitere flexibel nutzbare Räume, darunter ein Wohn- bzw. Gästezimmer, ein Büro, ein Vorratsraum sowie ein Abstellraum. Das moderne Duschbad wurde 2018 vollständig renoviert. Zwei Garagen mit jeweils einem Stellplatz runden dieses attraktive Angebot ab.**

**Das Haus befindet sich in einem angenehmen, ruhigen und gewachsenen Wohngebiet von Idstein. Kindergärten, Schulen, Spielplätze sowie Einkaufsmöglichkeiten sind bequem erreichbar. Die historische Altstadt, zahlreiche Freizeitangebote und die gute Anbindung an Wiesbaden, Limburg und das gesamte Rhein-Main-Gebiet machen diesen Standort besonders attraktiv.**

**Ein Zuhause mit Charme, Geborgenheit und viel Lebensqualität – ideal für Familien, die sich den Traum vom eigenen Haus erfüllen möchten.**

**Property ID: 26192029 - 65510 Idstein**

## **Details of amenities**

**Wesentlichen Modernisierungen im Überblick**

**2021: Erneuerung der Heizanlage, Gas Heizung**

**2018: Badsanierung im Untergeschoss**

**2013: Dach**

**2005: Garagenzufahrt**

**Property ID: 26192029 - 65510 Idstein**

## **All about the location**

### **Entfernungen:**

**Wiesbaden ca. 25 km**

**Frankfurt am Main ca. 45 km**

**Frankfurt Flughafen ca. 35 km**

**Die Hochschulstadt Idstein liegt im Taunus, nördlich der Landeshauptstadt Wiesbaden, und erfüllt nach hessischer Landesplanung die Funktion eines Mittelzentrums mit hoher Wohnqualität und allen Möglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs.**

**Idstein hat ca. 28.000 Einwohner und verfügt über sehr gute Einkaufsmöglichkeiten und vielfältige Freizeitangebote zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie.**

**Die urgemütliche, historische Altstadt mit wunderschönen Fachwerkhäusern bietet tolle Cafés, Restaurants, Hotels, ein Kino und viele Geschäfte.**

**Idstein verfügt über alle Schulen, 10 KiTAs und eine sehr gute Infrastruktur mit allen Supermärkten, Ärzten und vielen verschiedenen Vereinen, Fitnesscenter, Schwimmbäder usw.**

**Das Haus befindet sich in gepflegter und gefragter Wohngebietslage. Zum Bahnhof sind es nur wenige Gehminuten. Kindergarten, Bäcker und Pizzeria sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.**

**Property ID: 26192029 - 65510 Idstein**

## **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 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: 26192029 - 65510 Idstein**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Katharina Lichtenberg-Weck**

---

**Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein**

**Tel.: +49 6128 – 74 06 144**

**E-Mail: [taunusstein@von-poll.com](mailto:taunusstein@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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