

Idstein

# RESERVIERT - Für Kapitalanleger! Renditesicheres 2-Zimmer Apartment mit traumhaften Ausblick

*Número de propiedad: 24192020*



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

PRECIO DE COMPRA: 169.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 55,56 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 24192020 - 65510 Idstein

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24192020 - 65510 Idstein

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 24192020                           |
| Superficie habitable | ca. 55,56 m²                       |
| Piso                 | 4                                  |
| Habitaciones         | 2                                  |
| Dormitorios          | 2                                  |
| Baños                | 1                                  |
| Año de construcción  | 2013                               |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 169.000 EUR                                                               |
| Piso                   | Apartamento                                                               |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 3 m²                                                                  |
| Características        | Balcón                                                                    |

Número de propiedad: 24192020 - 65510 Idstein

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Pellet     | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Certificado energético válido hasta | 11.06.2034 | Consumo de energía final                            | 65.80 kWh/m²a          |
| Fuente de energía                   | Pellets    | Clase de eficiencia energética                      | B                      |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 2013                   |

Número de propiedad: 24192020 - 65510 Idstein

## La propiedad



Número de propiedad: 24192020 - 65510 Idstein

## La propiedad



Número de propiedad: 24192020 - 65510 Idstein

## La propiedad



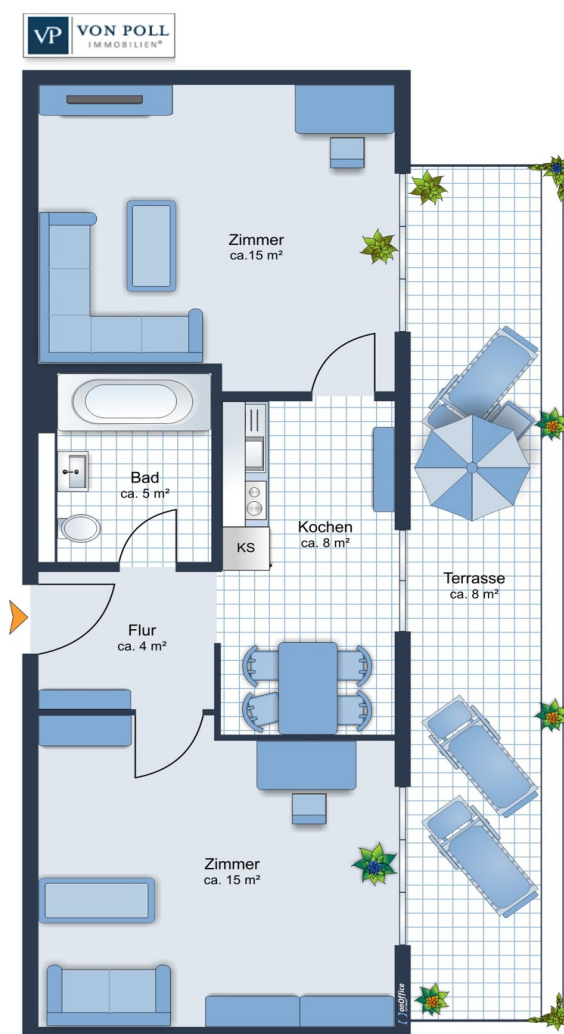
Número de propiedad: 24192020 - 65510 Idstein

## La propiedad



Número de propiedad: 24192020 - 65510 Idstein

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24192020 - 65510 Idstein

## Una primera impresión

In dieser modernen, in 2013 errichteten Wohnanlage befinden sich 205 Apartments unterschiedlicher Größe. Dieses lichtdurchflutete 2-Zi Apartment mit Penthouse-Charakter befindet sich im 4. Obergeschoss (mit Aufzug) und verfügt über eine Wohnfläche von 55,56 m². Der Grundriss ist funktional und durchdacht, so dass sich die Räumlichkeiten ideal nutzen lassen. Im Eingangsbereich treffen Sie auf ein modernes Badezimmer mit Wanne und Duschfunktion und einem eigenen Waschmaschinenanschluss. Über die Diele erreichen Sie die zentral gelegene Küche mit einer integrierter Pantry-Küchenzeile sowie die Wohn-/Schlafräume mit eigenen Zugang zum Balkon. Alle Räume sind modern eingerichtet und verfügen über einen hochwertigen Parkettboden und eine Fußbodenheizung. Zur gemeinsamen Nutzung stehen Waschmaschinen mit aufladbarem Chipsystem im Waschkeller. Ein Fahrradkeller und Abstellräume sind ebenfalls vorhanden. Diese Anlage zeichnet v.a. die dahinterstehende Konzeption aus: Erneuerbare Energien, anspruchsvolle Niedrigenergie-Bauweise bei hoher Gebäudeeffizienz, Ökologische Materialien, intelligente Nutzungskonzepte mit Gemeinschaftsflächen für alle Bewohner. Das Apartment ist aktuell zu folgenden Konditionen vermietet: mtl. KM 660,00 € zzgl. 160,00 € NK und eignet sich ideal als Kapitalanlage. Aber auch eine späteren Eigennutzung ist nach Beendigung des Mietverhältnisses möglich. Ein eigener Stellplatz ist im Kaufpreis enthalten. Die Anlage wird von einer zuverlässigen Idsteiner Hausverwaltung betreut.

Número de propiedad: 24192020 - 65510 Idstein

## Detalles de los servicios

- Echtholzparkett-Boden (Eiche Hochkant-Paneele)
- Fußbodenheizung
- moderne Pantry-Küchenzeile
- modernes Bad mit Badewanne und Duschfunktion und eigenen Waschmaschinenanschluss
- möbliert (Schrank, Bett inkl. Stauraum und Lattenrost, Schreibtisch, Wandregal, Stühle, Esstisch)
- Pellet-Heizungsanlage
- KfW-Effizienzhaus 55

Número de propiedad: 24192020 - 65510 Idstein

## Todo sobre la ubicación

VERKEHRSANBINDUNG - Wenige Gehminuten bis zur nächsten Bushaltestelle - Hochschule Fresenius (10 Fußminuten entfernt) - Bahnhof Idstein (ca. 1 km entfernt) 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 - das Ärztehaus und einen großen Supermarkt erreichen Sie in nur wenigen Minuten - zahlreiche Geschäfte wie Lebensmittel (auch Bio und unverpackt), Blumen, Apotheken, Drogerien, Bücher, Dekoration, Galerien, Süßwaren, Wein -und Spirituosen, Bekleidung, Schuhe etc.) befinden sich in der Idsteiner Altstadt - der Idsteiner Wochenmarkt mit Produkten aus der Region findet 2x wöchentlich statt - zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars sind fußläufig zu erreichen

Número de propiedad: 24192020 - 65510 Idstein

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 65.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Número de propiedad: 24192020 - 65510 Idstein

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Bahnhofstraße 2 Idstein  
E-Mail: [idstein@von-poll.com](mailto:idstein@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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