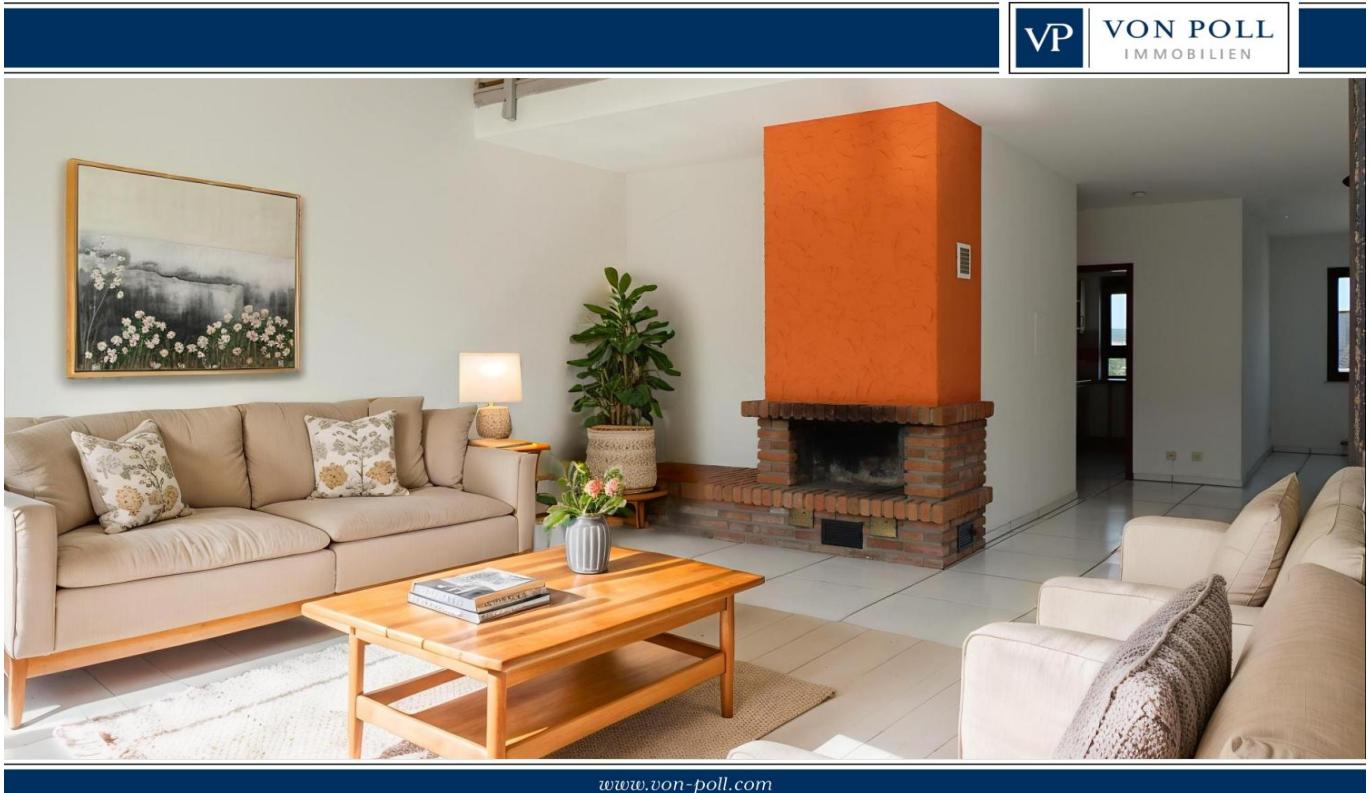


Idstein

Luminoso y espacioso apartamento dúplex de 5,5 habitaciones en Idstein

Número de propiedad: 25192002



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 420.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 157,34 m² • HABITACIONES: 5.5

Número de propiedad: 25192002 - 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: 25192002 - 65510 Idstein

De un vistazo

Número de propiedad	25192002	Precio de compra	420.000 EUR
Superficie habitable	ca. 157,34 m ²	Piso	Dúplex
Piso	3	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5.5	Modernización / Rehabilitación	2023
Dormitorios	4	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1982	Características	WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior		

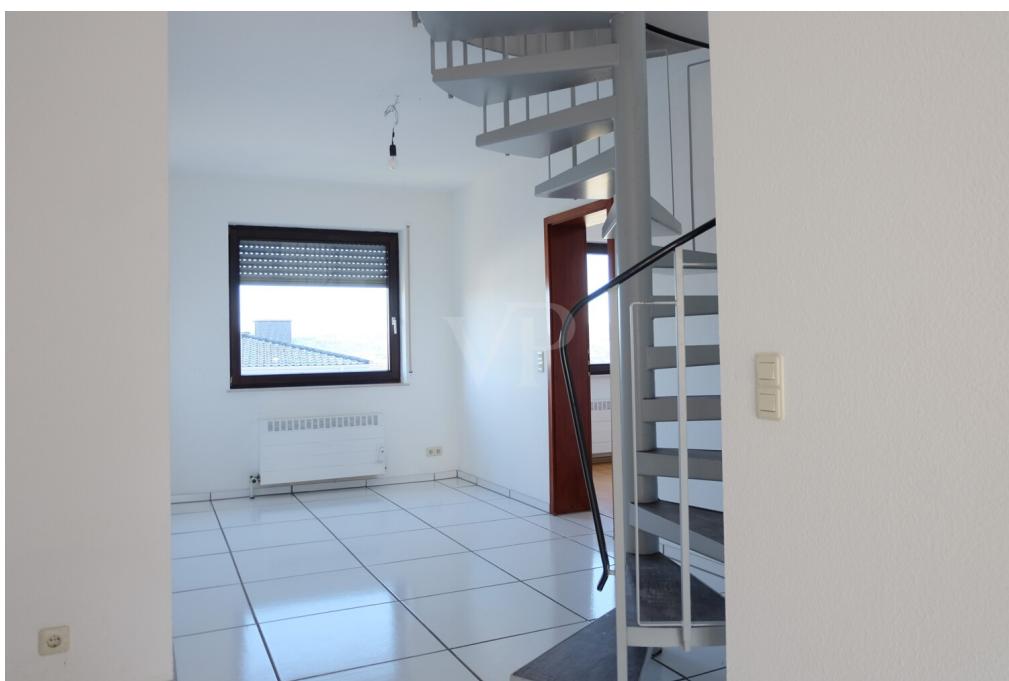
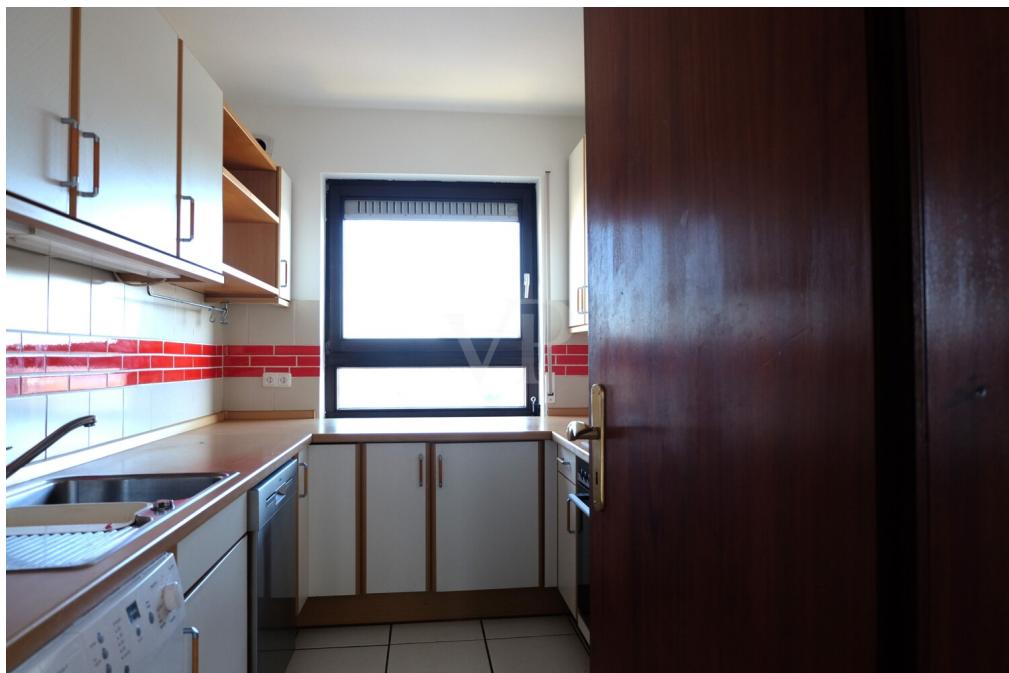
Número de propiedad: 25192002 - 65510 Idstein

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	114.20 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	05.11.2028	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1982

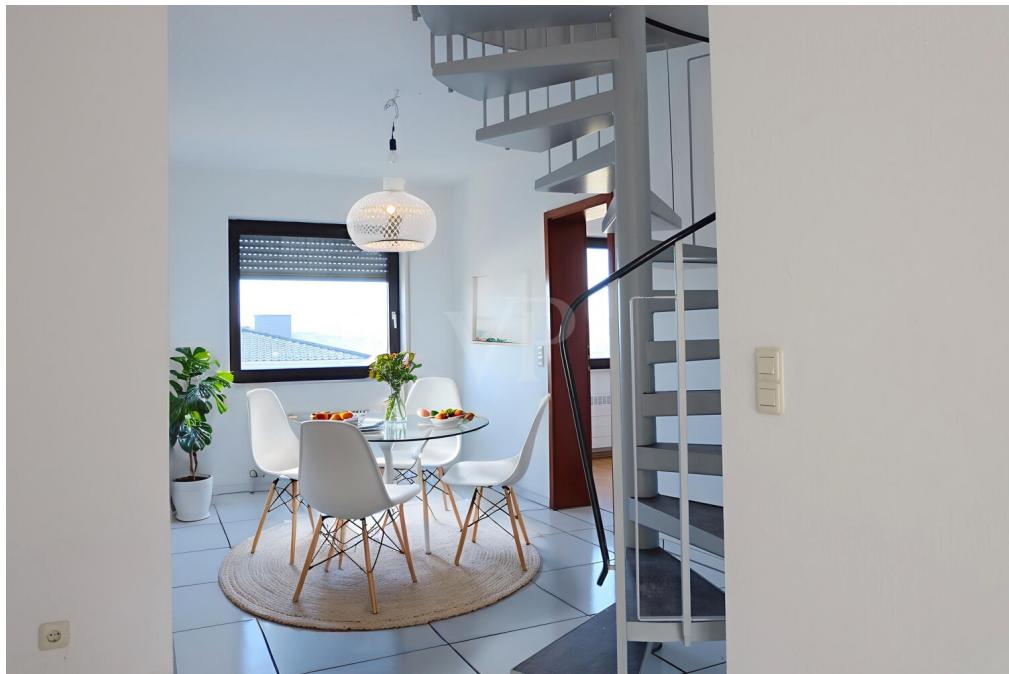
Número de propiedad: 25192002 - 65510 Idstein

La propiedad



Número de propiedad: 25192002 - 65510 Idstein

La propiedad



Número de propiedad: 25192002 - 65510 Idstein

La propiedad



Número de propiedad: 25192002 - 65510 Idstein

La propiedad



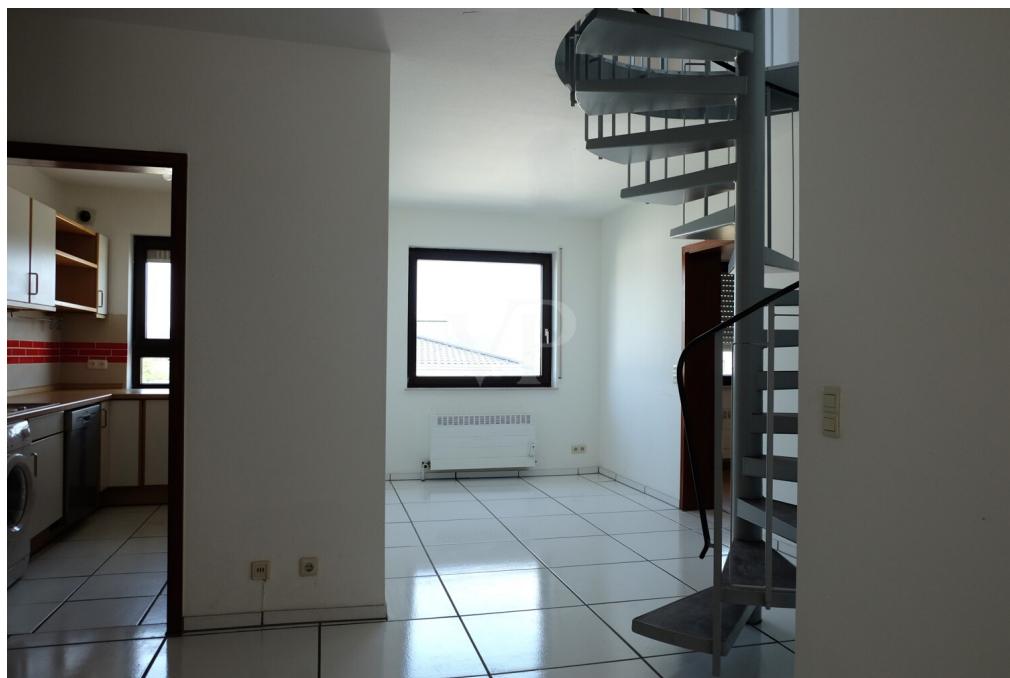
Número de propiedad: 25192002 - 65510 Idstein

La propiedad



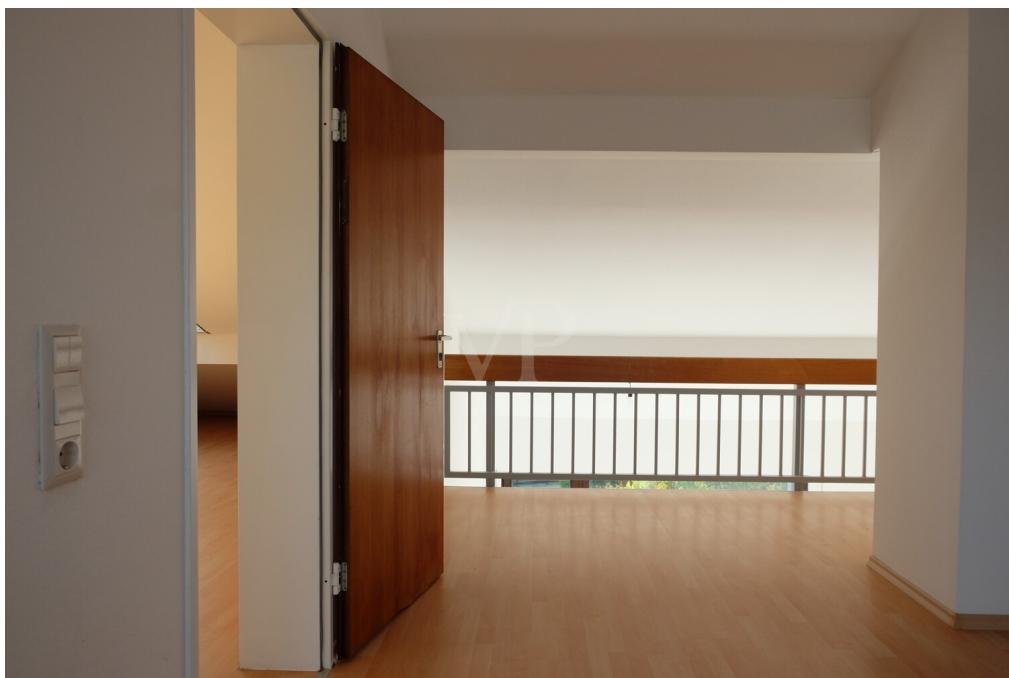
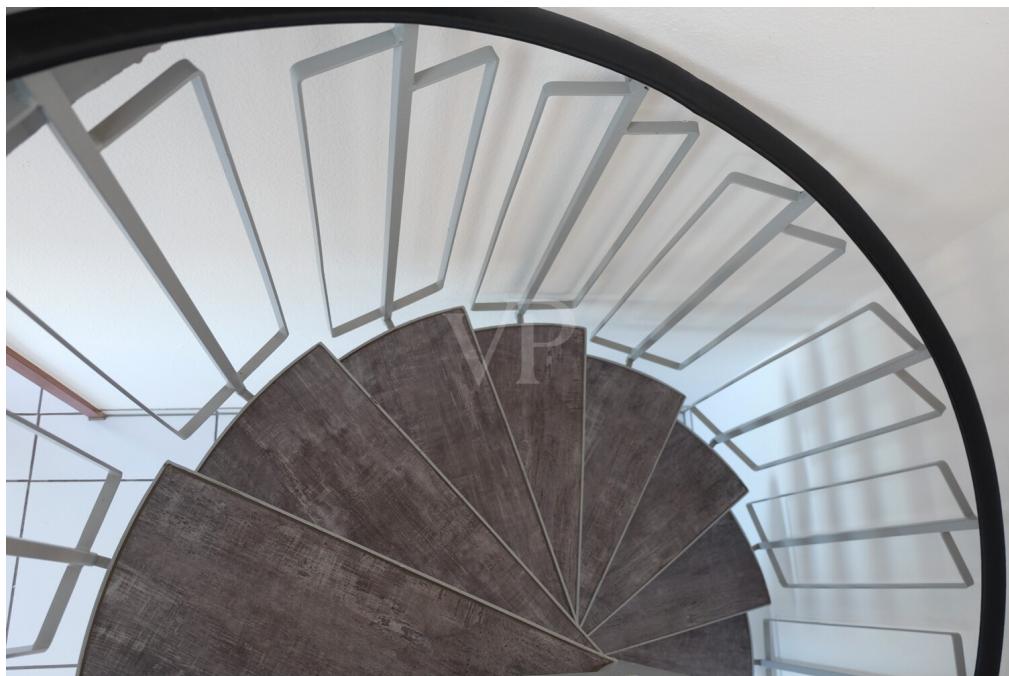
Número de propiedad: 25192002 - 65510 Idstein

La propiedad



Número de propiedad: 25192002 - 65510 Idstein

La propiedad



Número de propiedad: 25192002 - 65510 Idstein

La propiedad



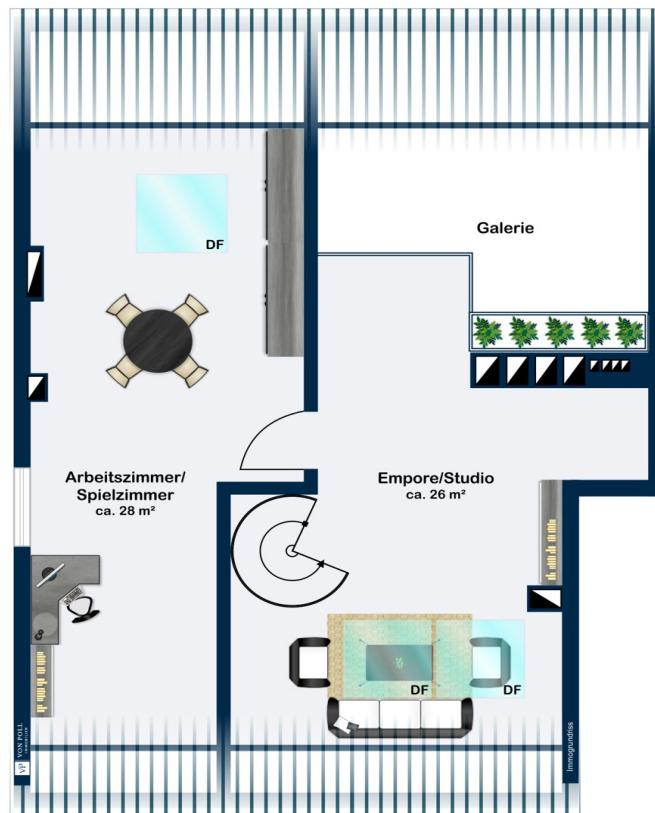
Número de propiedad: 25192002 - 65510 Idstein

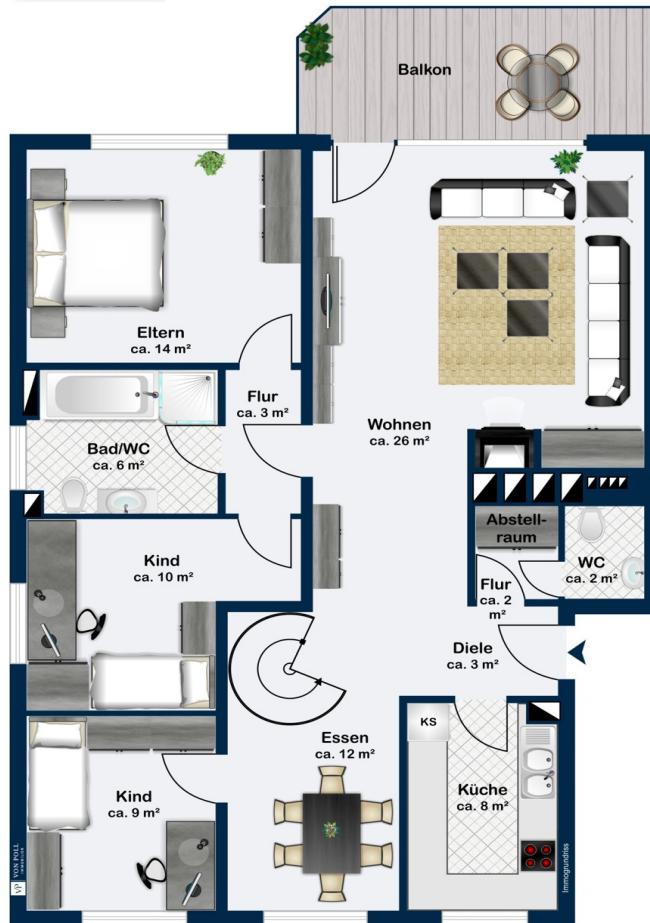
La propiedad



Número de propiedad: 25192002 - 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: 25192002 - 65510 Idstein

Una primera impresión

Este espacioso dúplex, con aproximadamente 158 m² de superficie habitable, impresiona por su cuidada distribución y su excelente estado. Construido en 1982, el inmueble goza de una ubicación céntrica en una práctica zona residencial. A lo largo de los años, se han llevado a cabo numerosas modernizaciones, incluyendo la sustitución de las claraboyas. Recientemente, en 2023, el baño se sometió a una reforma completa y contemporánea. El apartamento se distribuye en dos plantas y ofrece un total de 5,5 habitaciones, incluyendo cuatro dormitorios que pueden utilizarse de forma flexible, por ejemplo, como habitaciones infantiles, habitaciones de invitados o despachos. El dormitorio principal cuenta con suelo de parqué de alta calidad, mientras que las habitaciones infantiles y el ático cuentan con suelo laminado de fácil mantenimiento, lo que crea un ambiente agradable. El pasillo, la cocina y el salón-comedor son funcionales y de fácil mantenimiento, ideales para zonas de mucho tránsito. Al entrar en el apartamento, le recibe una entrada abierta que desemboca en el espacioso pasillo. Desde aquí, se accede al acogedor salón-comedor, el corazón del apartamento. Una chimenea proporciona una cálida calidez, mientras que el espacioso balcón orientado al oeste, con sus hermosas vistas, captura el sol del atardecer. Los azulejos de gran formato y colores claros confieren a esta zona un ambiente moderno, tranquilo y abierto. La cocina independiente se encuentra justo al lado de la entrada y está equipada con muebles empotrados y electrodomésticos en buen estado. Enfrente se encuentran un aseo de cortesía y un práctico trastero. El baño, modernizado en 2023, luce una distribución elegante con bañera, ducha independiente, inodoro y un tocador con un gran espejo. Los azulejos atemporales y los accesorios de alta calidad ofrecen comodidad en el día a día. Las ventanas de madera con doble acristalamiento proporcionan un buen aislamiento térmico y contribuyen a un clima interior agradable. El apartamento cuenta con calefacción central, que garantiza temperaturas confortables incluso en las estaciones de transición. La calidad de los accesorios es estándar y ofrece la posibilidad de personalizarlos. El estado general de la propiedad es excelente. La combinación de elementos modernizados y una distribución funcional ofrece opciones de uso versátiles, ideal para familias, parejas o profesionales que valoran un espacio amplio en una ubicación céntrica. Descubra las ventajas de este dúplex: esperamos su consulta y una visita conjunta.

Número de propiedad: 25192002 - 65510 Idstein

Detalles de los servicios

- 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 Rolläden
- modernisiertes Bad mit Wanne, Dusche, WC und Waschtisch

Número de propiedad: 25192002 - 65510 Idstein

Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 25192002 - 65510 Idstein

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25192002 - 65510 Idstein

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Katharina Lichtenberg-Weck

Bahnhofstraße 2, 65510 Idstein

Tel.: +49 6126 - 95 83 17 0

E-Mail: idstein@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com