Idstein

Helle und großzügige 5,5 Zimmer Maisonettewohnung in Idstein

Número de propiedad: 25192002

PRECIO DE COMPRA: 420.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 157,34 m^2 • **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
Superficie habitable	ca. 157,34 m²
Piso	3
Habitaciones	5.5
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1982
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	420.000 EUR
Piso	Dúplex
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25192002 - 65510 Idstein

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	05.11.2028
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	114.20 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
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

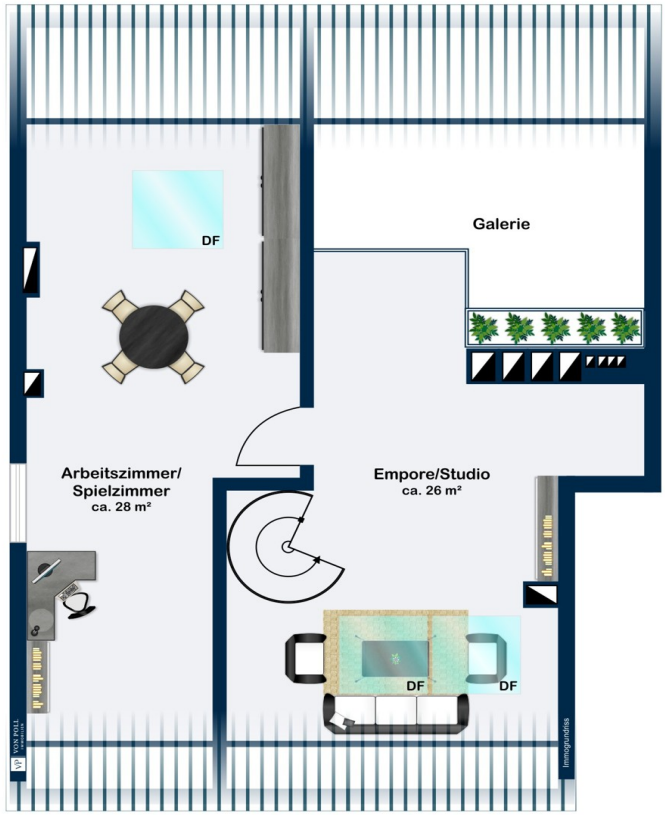
La propiedad

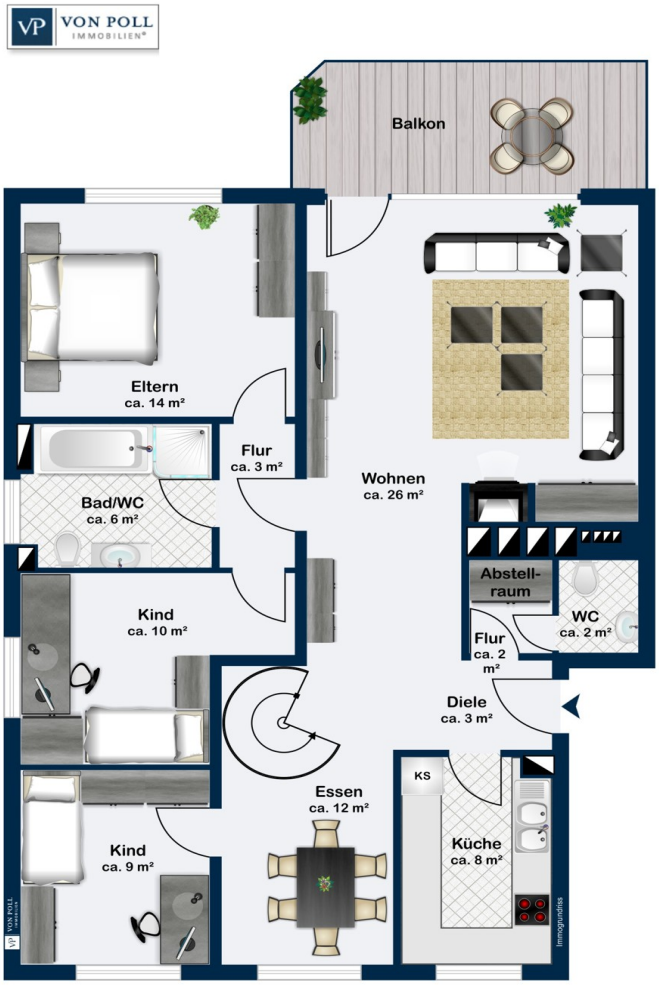
Número de propiedad: 25192002 - 65510 Idstein

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

Diese großzügige Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 158?m² überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und einen gepflegten Zustand. Das im Jahr 1982 erbaute Objekt befindet sich in zentraler, gut angebundener Wohnlage. In den vergangenen Jahren wurden immer wieder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt – unter anderem wurden die Dachfenster erneuert. Zuletzt wurde im Jahr 2023 das Badezimmer umfassend und zeitgemäß neugestaltet.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet insgesamt 5,5 Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, die flexibel nutzbar sind – z.?B. als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Im Elternschlafzimmer wurde hochwertiger Parkettboden verlegt; in den Kinderzimmern sowie im Dachgeschoss sorgt ein pflegeleichter Laminatboden für eine angenehme Wohnatmosphäre. Diele, Küche sowie Wohn- und Essbereich sind funktional und pflegeleicht gestaltet – ideal für stark frequentierte Bereiche.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein offener Eingangsbereich, der in die großzügige Diele übergeht. Von hier aus öffnet sich der einladende Wohn- und Essbereich – das Herzstück der Wohnung. Ein Kamin sorgt für behagliche Stunden, während der großzügige Westbalkon mit schönem Ausblick die Abendsonne einfängt. Großformatige, helle Fliesen verleihen diesem Bereich eine moderne, ruhige und offene Atmosphäre.

Die separate Küche liegt direkt neben dem Eingang und ist mit gepflegten Einbauten sowie Elektrogeräten ausgestattet. Gegenüber befinden sich ein Gäste-WC und ein praktischer Abstellraum.

Das 2023 modernisierte Badezimmer besticht durch eine durchdachte Ausstattung mit Badewanne, separater Dusche, WC sowie einem Waschtisch mit großem Spiegel. Zeitlose Fliesen und hochwertige Armaturen bieten Komfort im Alltag.

Doppelverglaste Holzfenster sorgen für eine gute Wärmedämmung und tragen zu einem angenehmen Raumklima bei. Beheizt wird die Wohnung über eine Zentralheizung, die auch in der Übergangszeit zuverlässig für wohlige Temperaturen sorgt. Die Ausstattungsqualität ist als normal zu bezeichnen und bietet Potenzial für individuelle Anpassungen.

Der Gesamtzustand des Objekts ist gepflegt. Die Kombination aus modernisierten

Elementen und funktionaler Raumaufteilung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Paare oder Berufstätige, die großzügiges Wohnen in zentraler Lage schätzen.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Maisonette-Wohnung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

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 Rolländen
- 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