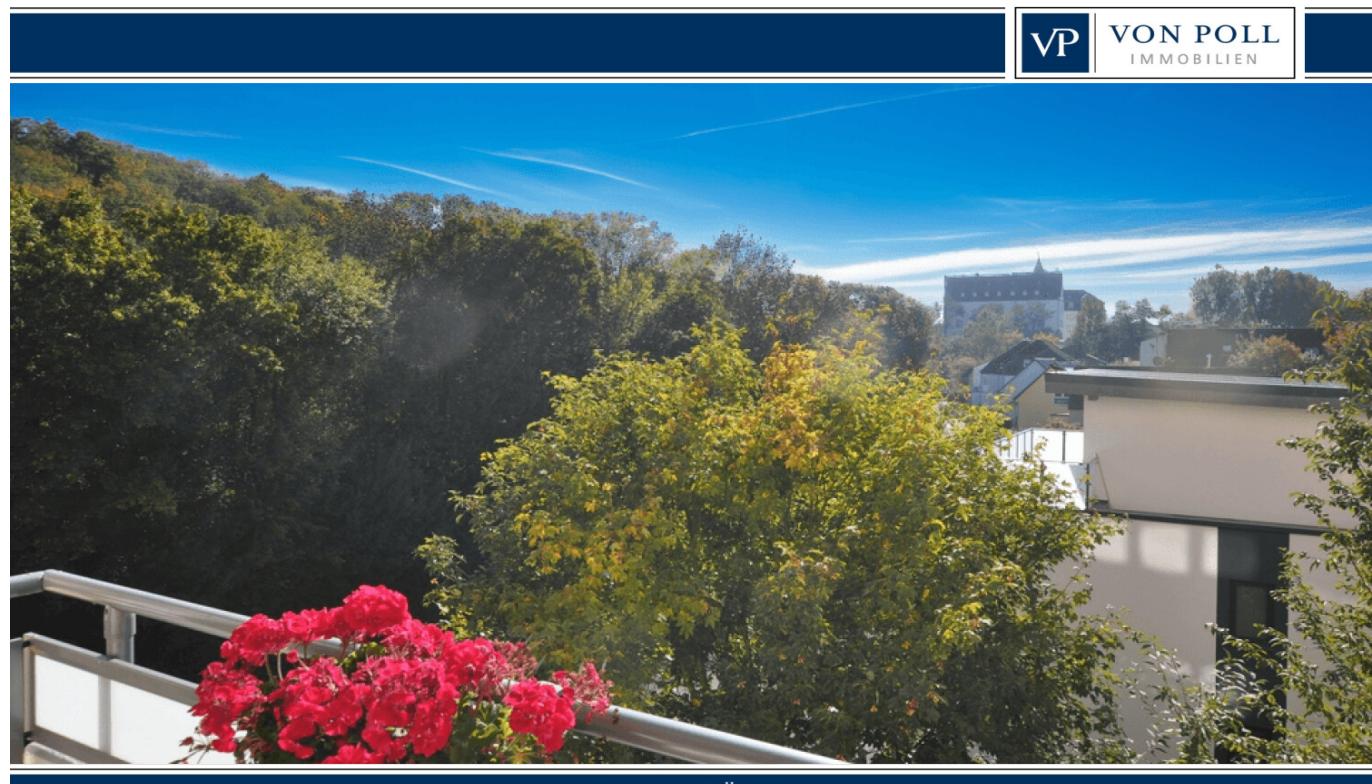


Idstein

Reservado! Con vistas al castillo - Apartamento de 2 habitaciones en buen estado con plaza de aparcamiento subterráneo en una zona tranquila y céntrica.

*Número de propiedad: 25192049*



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

PRECIO DE COMPRA: 178.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 61 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25192049 - 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: 25192049 - 65510 Idstein

## De un vistazo

Número de propiedad	25192049	Precio de compra	178.000 EUR
Superficie habitable	ca. 61 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Ocupación a partir de	01.01.2026	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	3	Modernización / Rehabilitación	2025
Habitaciones	2	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	1	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Características	Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1971		
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 10000 EUR (Venta)		

Número de propiedad: 25192049 - 65510 Idstein

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	118.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	04.11.2028	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1971

Número de propiedad: 25192049 - 65510 Idstein

## La propiedad



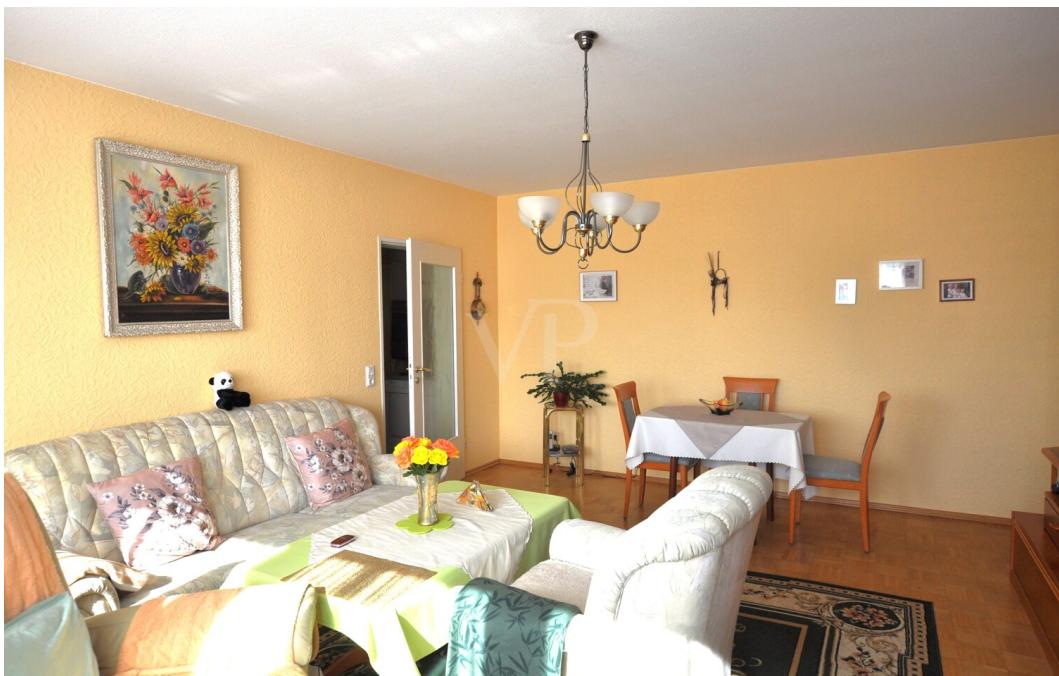
Número de propiedad: 25192049 - 65510 Idstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25192049 - 65510 Idstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25192049 - 65510 Idstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25192049 - 65510 Idstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25192049 - 65510 Idstein

## La propiedad



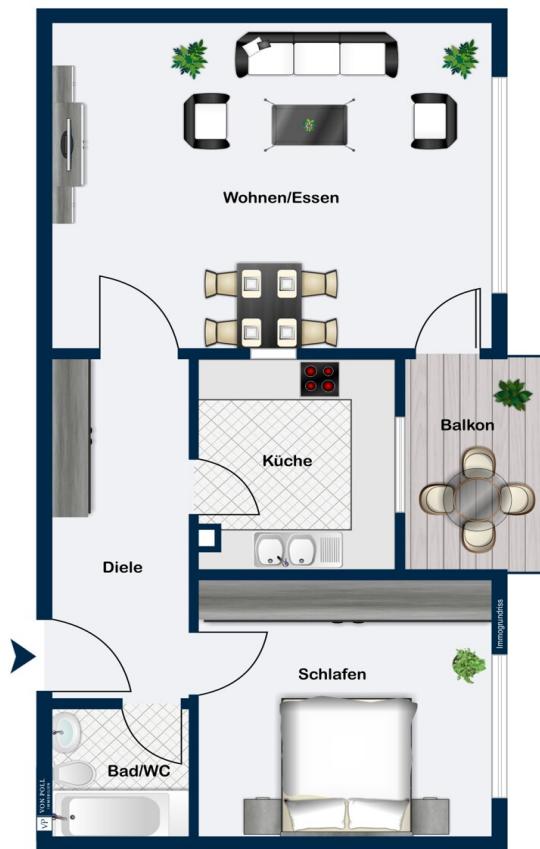
Número de propiedad: 25192049 - 65510 Idstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25192049 - 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: 25192049 - 65510 Idstein

## Una primera impresión

Diese helle und sehr gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses überzeugt nicht nur durch den Grundriss, sondern vor allem durch ihre ruhige und zugleich zentrale Lage.

Mit einer Wohnfläche von ca. 61 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ein großzügiges Wohnzimmer mit Parkettboden, ein gut geschnittenes Schlafzimmer, eine separate Küche sowie ein modernes, neu renoviertes Duschbad. Große Fenster sorgen für viel Licht und ein angenehmes Wohnambiente.

Der Zustand der Wohnung ist äußerst gepflegt – ein neuer Eigentümer kann mit nur geringem Renovierungsaufwand (neuer Bodenbelag im Flur und Schlafzimmer sowie frische Farbe an den Wänden) sofort einziehen oder das Objekt problemlos vermieten.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 10.000 €), sowie ein eigener Kellerraum.

Die Eigentümergemeinschaft legt großen Wert auf Werterhalt und die kontinuierliche Instandhaltung des Gebäudes. In den letzten Jahren wurden zahlreiche Maßnahmen erfolgreich umgesetzt, z.B. Einbau einer neuen, modernen Aufzugsanlage, Tiefgaragensanierung, Balkonsanierung, Fassadenanstrich etc.

Die Immobilie wird seit vielen Jahren von einer professionellen Hausverwaltung betreut, was eine zuverlässige und transparente Verwaltung gewährleistet.

Das monatliche Hausgeld in Höhe von aktuell 471,37 € setzt sich wie folgt zusammen: 248,87 € Bewirtschaftungskosten und 222,50 € Rücklagenanteil

Die für die Wohnung zum Zeitpunkt des Verkaufes angesparte Instandhaltungsrücklage (Stand 31.12.2024 - 4543,35 €) ist bereits im Kaufpreis mit berücksichtigt und geht auf den neuen Eigentümer über.

Die Wohnung steht neuen Eigentümern zum Eigenbezug oder zur Vermietung ab Januar 2026 zur Verfügung.

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns gern.

Número de propiedad: 25192049 - 65510 Idstein

## Detalles de los servicios

Wohnung:

- modernisiertes Bad (2023) mit hellen Fliesen, Dusche, neuer Waschtisch, Spiegelschrank
- Kunststofffenster doppeltverglast (1998)
- Helle Innentüren (1998)
- Erneuerung der Fliesen in der Küche (1998)
- Elektrik erneuert (Fl etc. 1998)
- Stäbchenparkett im Wohnzimmer
- Einbauküche mit E-Geräten (Backofen, Kühl-Gefrierkombi, Waschmaschine)
- Elektrische Rollläden
- Passgenaue Plissees an den Fenstern im SZ und in der Küche
- Elektrische Markise am Balkon

In den letzten Jahren wurden viele Maßnahmen von der Eigentümergemeinschaft bzw. der Verwaltung umgesetzt. Anbei eine Übersicht der wichtigsten Maßnahmen:

- Erneuerung Aufzüge Häuser B und C (2025)
- Erneuerung Haustüranlage, Beleuchtung im Treppenhaus und am Hauseingang (2025)
- Sanierung Parkdeck/ Tiefgarage (2017-2020)
- Erneuerung/ Aufwertung Heizungsanlage (2019)
- Fassadensanierung, Anstrich + Balkonsanierung
- tw. Strangsanierung

Número de propiedad: 25192049 - 65510 Idstein

## Todo sobre la ubicación

Idstein besticht als lebenswerte Stadt im Herzen des wirtschaftsstarken Rhein-Main-Gebiets durch eine harmonische Verbindung von Tradition und moderner Infrastruktur. Die Stadt überzeugt mit einer stabilen, überwiegend erwerbstätigen Bevölkerung und einer ausgezeichneten Anbindung an Autobahn, Bahn und den internationalen Flughafen Frankfurt. Ein vielfältiges Bildungsangebot sowie eine sichere und gepflegte Umgebung schaffen eine Atmosphäre, die Ruhe und Lebensqualität auf höchstem Niveau garantiert.

### VERKEHRSANBINDUNG

- Wenige Gehminuten bis zur nächsten Bushaltestelle und zum Busbahnhof Idstein
- Bahnhof Idstein mit Anbindung an den regionalen Zugverkehr Richtung Frankfurt, Limburg, Wiesbaden in ca. 1,4 km Entfernung
- ICE Bahnhof Limburg (ca. 20 min Autominuten entfernt)
- Autobahn A3 in wenigen Minuten erreichbar

### EINKAUFSMÖGLICHKEITEN/ GASTRONOMIE

- Fachmarktzentrum mit 2 Supermärkten, Schuh- und Einzelhandel, Drogerie, Apotheke in direkter Nachbarschaft, weitere 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
- Zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars sind fußläufig zu erreichen

### MEDIZINISCHE VERSORGUNG

- Mehrere Fachärzte und Zahnärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe
- Apotheken sind in wenigen Gehminuten erreichbar
- Helios Klinik Idstein in wenigen Fahrminuten erreichbar

Número de propiedad: 25192049 - 65510 Idstein

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.11.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 118.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

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.

Número de propiedad: 25192049 - 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](mailto:idstein@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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