

Idstein

# Appartement en duplex lumineux et spacieux de 5,5 pièces à Idstein

CODE DU BIEN: 25192002



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

PRIX D'ACHAT: 420.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 157,34 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5.5

CODE DU BIEN: 25192002 - 65510 Idstein

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25192002 - 65510 Idstein

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25192002
Surface habitable	ca. 157,34 m <sup>2</sup>
Etage	3
Pièces	5.5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1982
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	420.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25192002 - 65510 Idstein

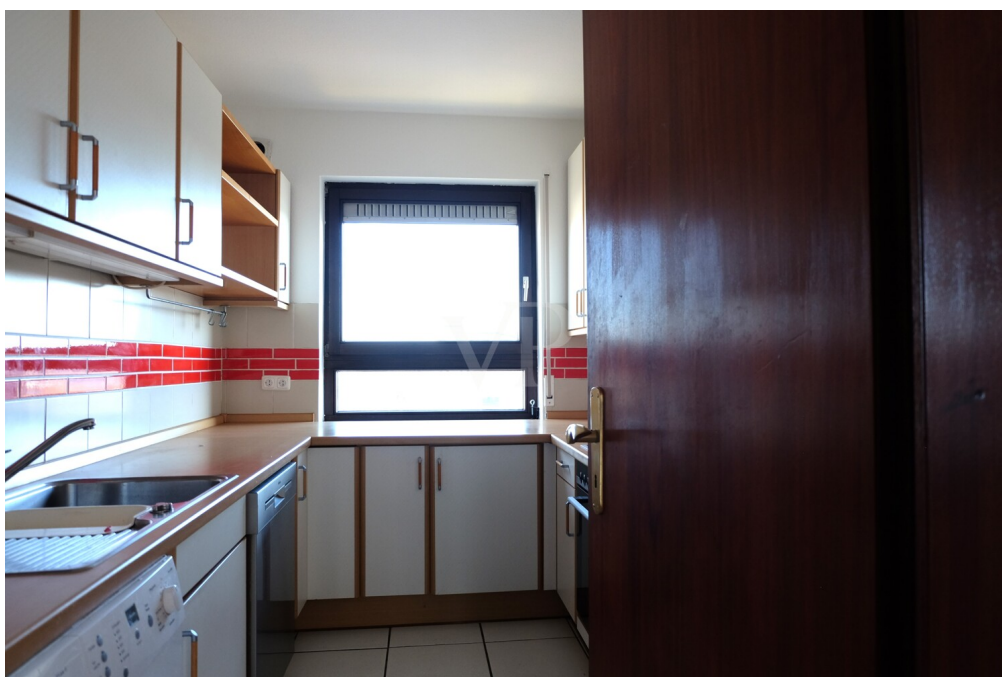
## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	05.11.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	114.20 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1982

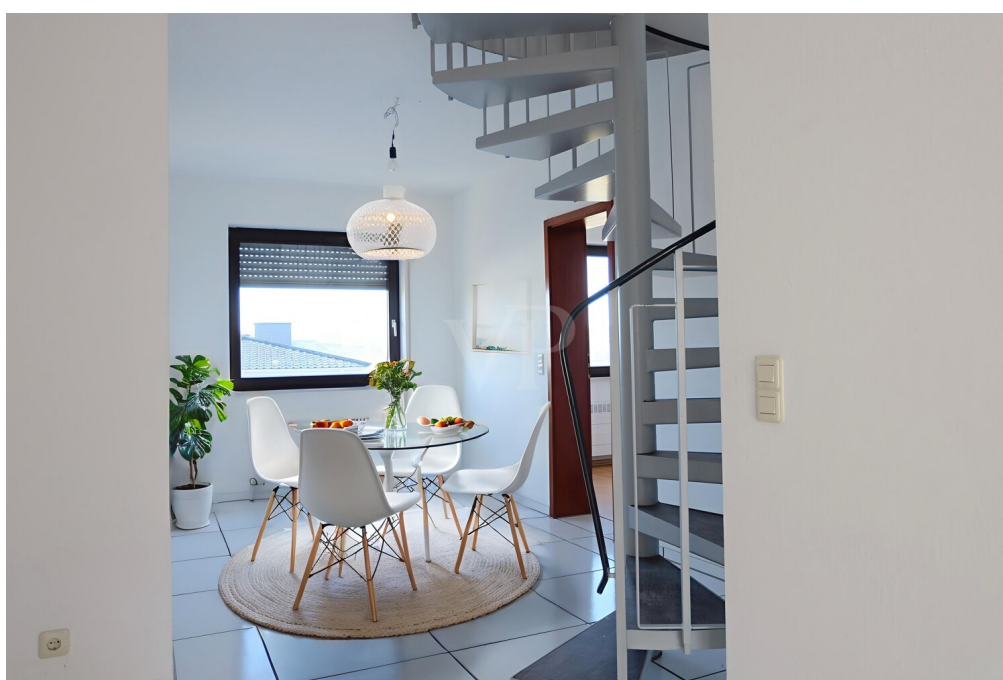
CODE DU BIEN: 25192002 - 65510 Idstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25192002 - 65510 Idstein

## La propriété





CODE DU BIEN: 25192002 - 65510 Idstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25192002 - 65510 Idstein

## La propriété





CODE DU BIEN: 25192002 - 65510 Idstein

## La propriété



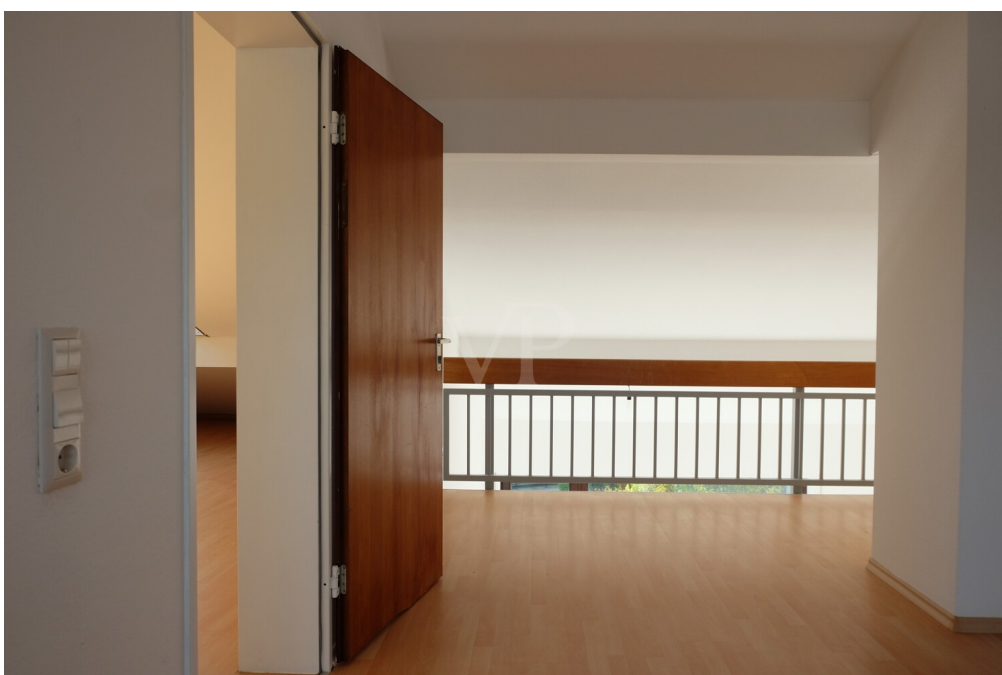
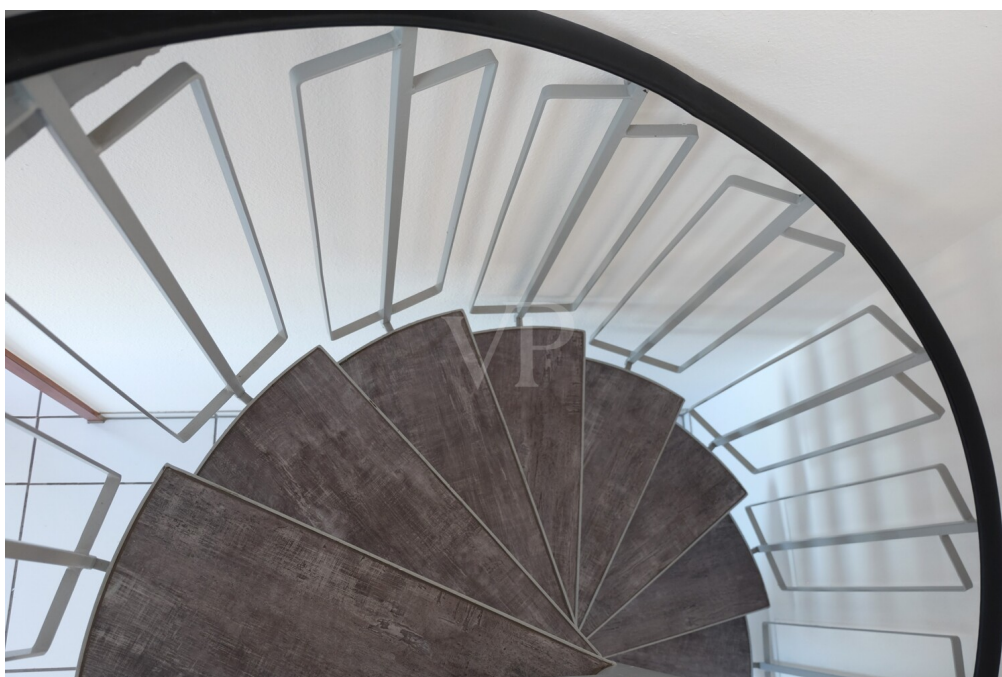
CODE DU BIEN: 25192002 - 65510 Idstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25192002 - 65510 Idstein

## La propriété





CODE DU BIEN: 25192002 - 65510 Idstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25192002 - 65510 Idstein

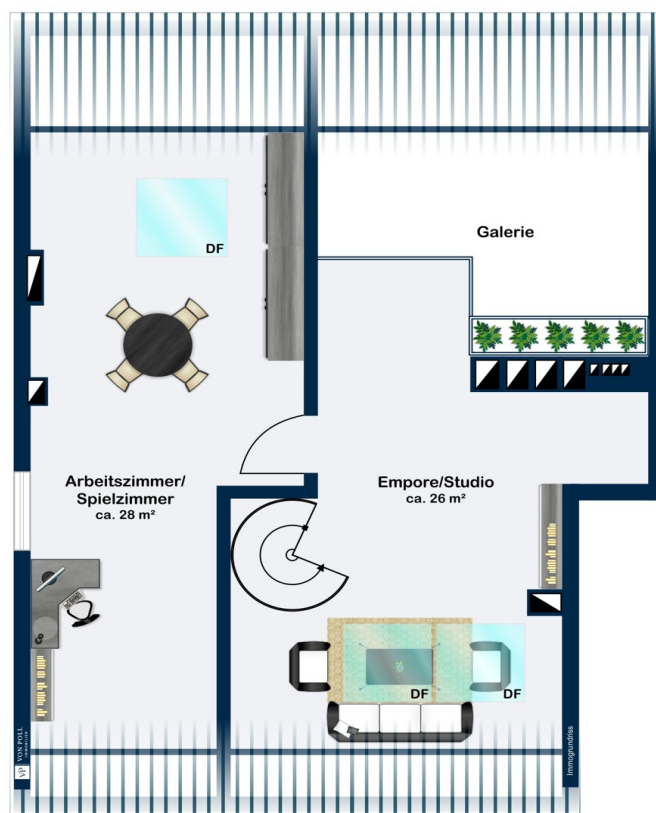
## La propriété

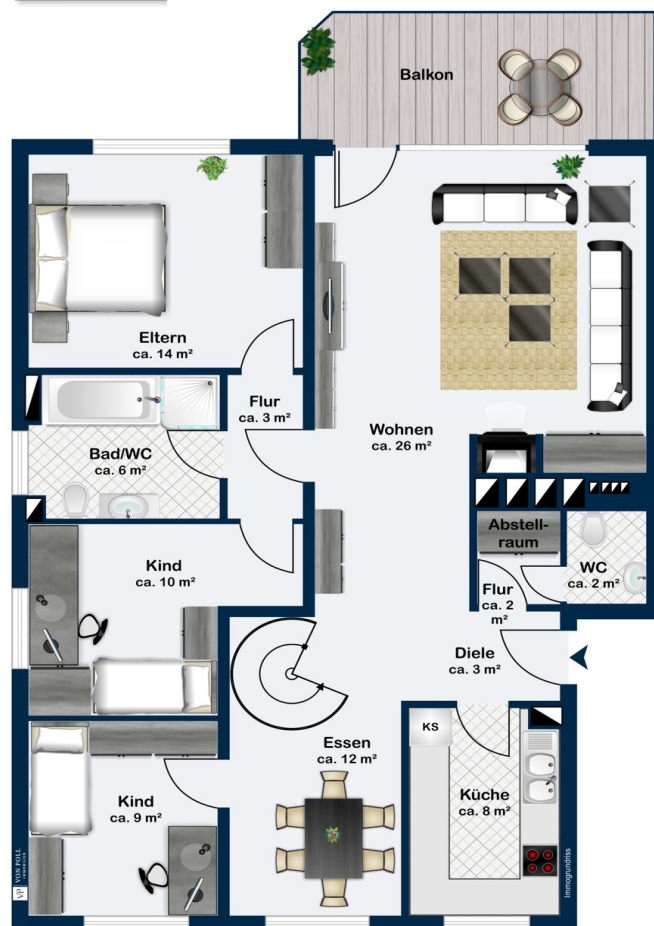




CODE DU BIEN: 25192002 - 65510 Idstein

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25192002 - 65510 Idstein**

## Une première impression

Ce spacieux appartement en duplex, d'environ 158 m<sup>2</sup> habitables, séduit par son agencement bien pensé et son excellent état. Construit en 1982, il bénéficie d'un emplacement central dans un quartier résidentiel agréable. Au fil des ans, de nombreuses modernisations ont été réalisées, notamment le remplacement des puits de lumière. Plus récemment, en 2023, la salle de bains a fait l'objet d'une rénovation complète et contemporaine. L'appartement se déploie sur deux niveaux et offre un total de 5,5 pièces, dont quatre chambres modulables – pouvant servir de chambres d'enfants, de chambres d'amis ou de bureaux. La chambre principale est dotée d'un parquet de qualité, tandis que les chambres d'enfants et le grenier sont revêtus d'un sol stratifié facile d'entretien, créant ainsi un cadre de vie agréable. Le couloir, la cuisine et le séjour/salle à manger sont fonctionnels et faciles d'entretien – un atout pour les pièces à fort passage. Dès l'entrée, un hall ouvert s'ouvre sur un vaste couloir. De là, on accède au séjour/salle à manger convivial, véritable cœur de l'appartement. Une cheminée diffuse une chaleur agréable, tandis que le spacieux balcon exposé ouest, avec sa vue imprenable, profite des derniers rayons du soleil. De grands carreaux clairs confèrent à cet espace une atmosphère moderne, paisible et aérée. La cuisine séparée, située juste à côté de l'entrée, est équipée d'éléments intégrés et d'électroménagers en excellent état. En face se trouvent des toilettes invités et un cellier pratique. La salle de bains, rénovée en 2023, bénéficie d'une configuration bien pensée avec baignoire, douche séparée, WC et meuble-lavabo doté d'un grand miroir. Des carreaux intemporels et des équipements de qualité assurent un confort quotidien. Les fenêtres en bois à double vitrage offrent une bonne isolation thermique et contribuent à un climat intérieur agréable. L'appartement est chauffé par un système de chauffage central qui garantit une température confortable même en intersaison. La qualité des équipements et des finitions est standard et offre des possibilités de personnalisation. L'état général du bien est excellent. L'alliance d'éléments modernes et d'un agencement fonctionnel offre de multiples possibilités d'aménagement – idéal pour les familles, les couples ou les professionnels appréciant un espace de vie généreux en plein centre-ville. Venez constater par vous-même les avantages de cet appartement en duplex – nous nous réjouissons de recevoir votre demande et d'organiser une visite ensemble.

CODE DU BIEN: 25192002 - 65510 Idstein

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25192002 - 65510 Idstein**

## Tout sur l'emplacement

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



CODE DU BIEN: 25192002 - 65510 Idstein

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.11.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 114.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 25192002 - 65510 Idstein**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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