

Idstein

Helle und großzügige 5,5 Zimmer Maisonettewohnung in Idstein

CODE DU BIEN: 25192002



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 420.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 157,34 m² • 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 ²
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

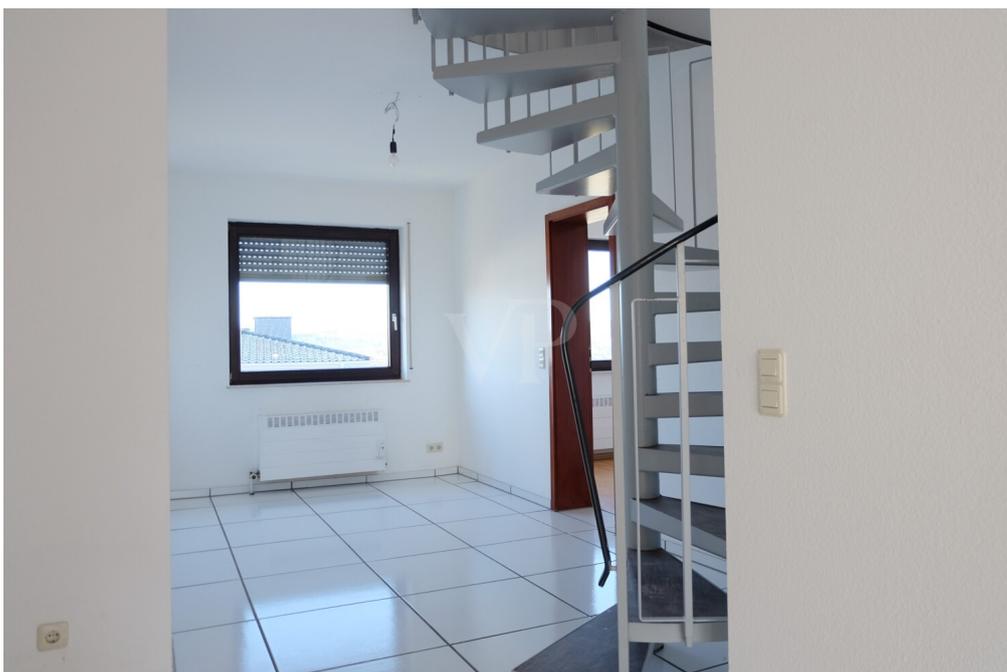
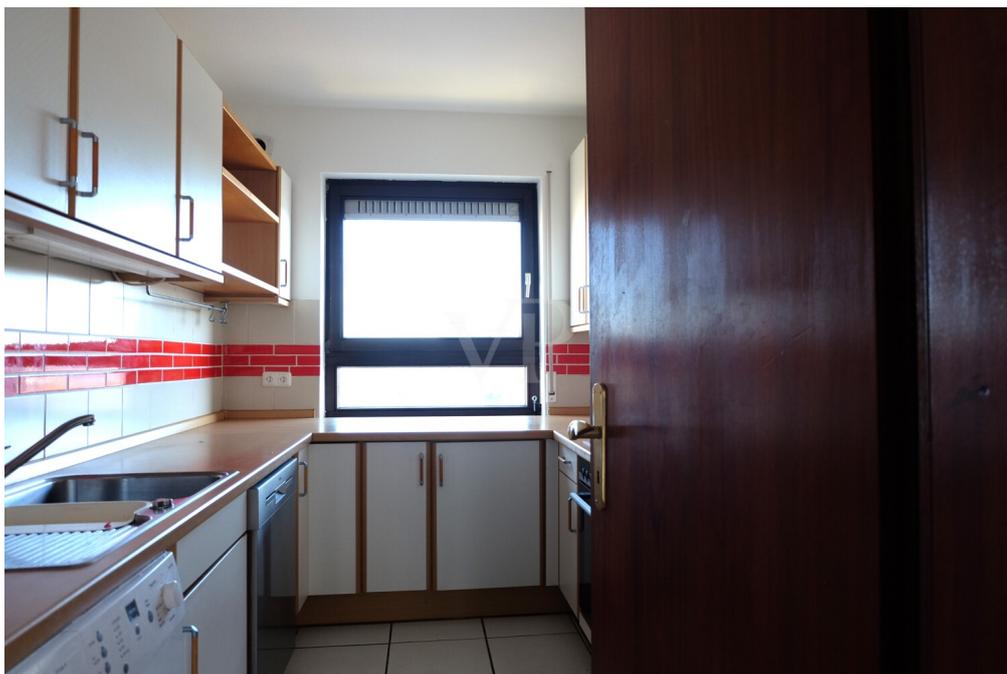
CODE DU BIEN: 25192002 - 65510 Idstein

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	114.20 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.11.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1982

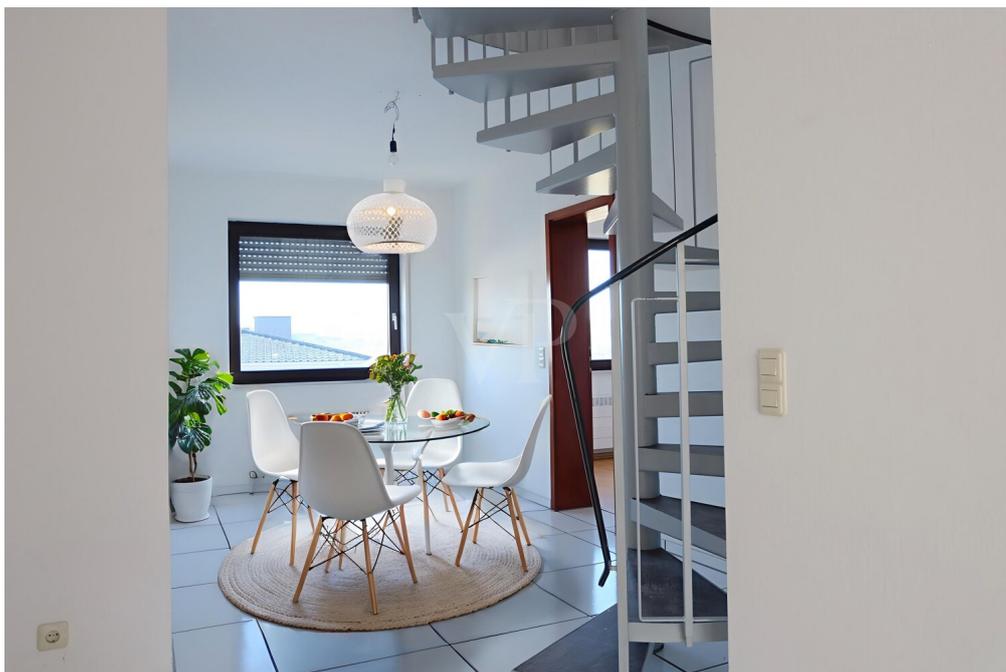
CODE DU BIEN: 25192002 - 65510 Idstein

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



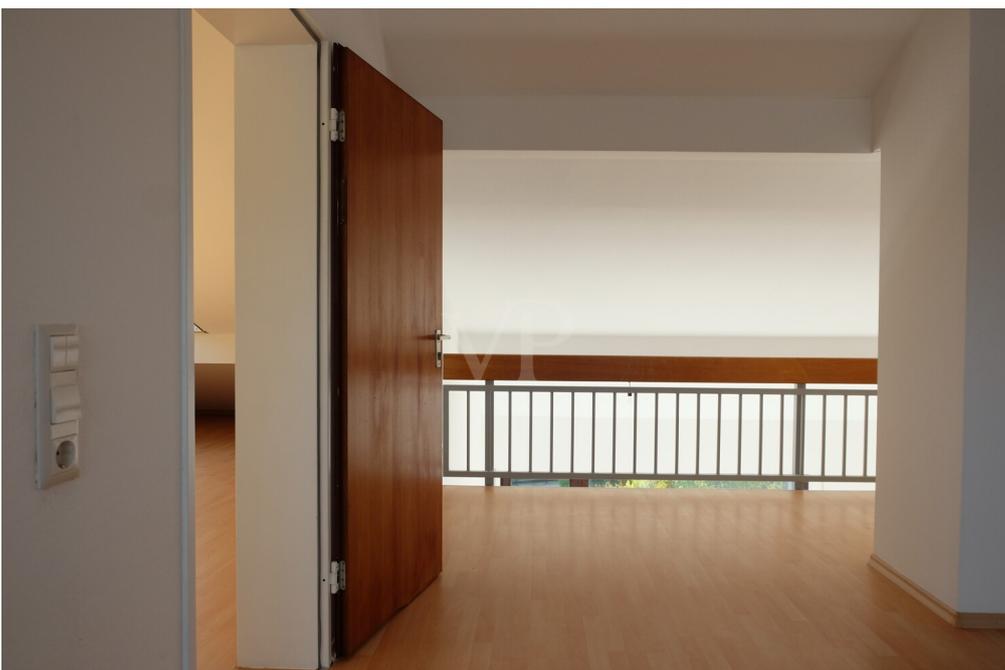
CODE DU BIEN: 25192002 - 65510 Idstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25192002 - 65510 Idstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25192002 - 65510 Idstein

La propriété



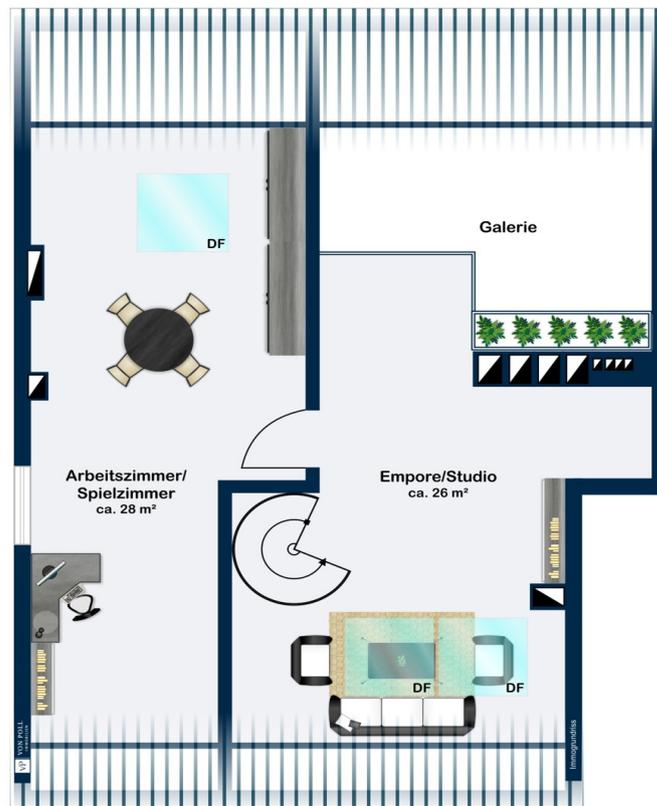
CODE DU BIEN: 25192002 - 65510 Idstein

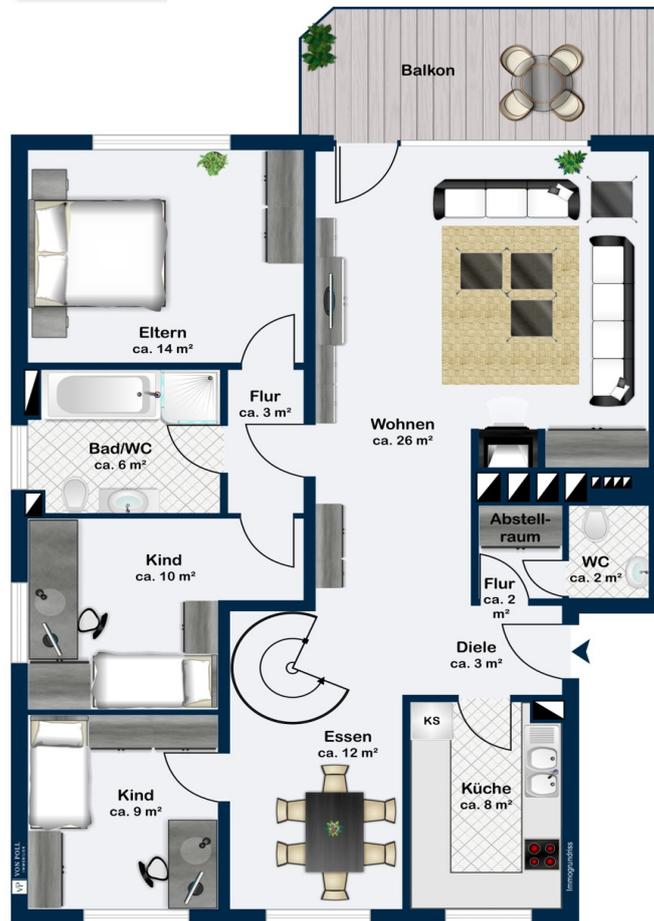
La propriété



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

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.

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/(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.

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

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

www.von-poll.com