

Idstein

# Geschmackvolle 4-Zi-Wohnung in idealer Pendlerlage

CODE DU BIEN: 26192028



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

**PRIX DE LOYER: 1.300 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 107 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

**CODE DU BIEN: 26192028 - 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: 26192028 - 65510 Idstein**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26192028</b>
Surface habitable	<b>ca. 107 m<sup>2</sup></b>
Étage	<b>1</b>
Pièces	<b>4</b>
Chambres à coucher	<b>3</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>2016</b>
Place de stationnement	<b>1 x surface libre, 30 EUR (Location)</b>

Prix de loyer	<b>1.300 EUR</b>
Coûts supplémentaires	<b>370 EUR</b>
Type	<b>Étage</b>
État de la propriété	<b>Bon état</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Surface de plancher	<b>ca. 9 m<sup>2</sup></b>
Aménagement	<b>WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

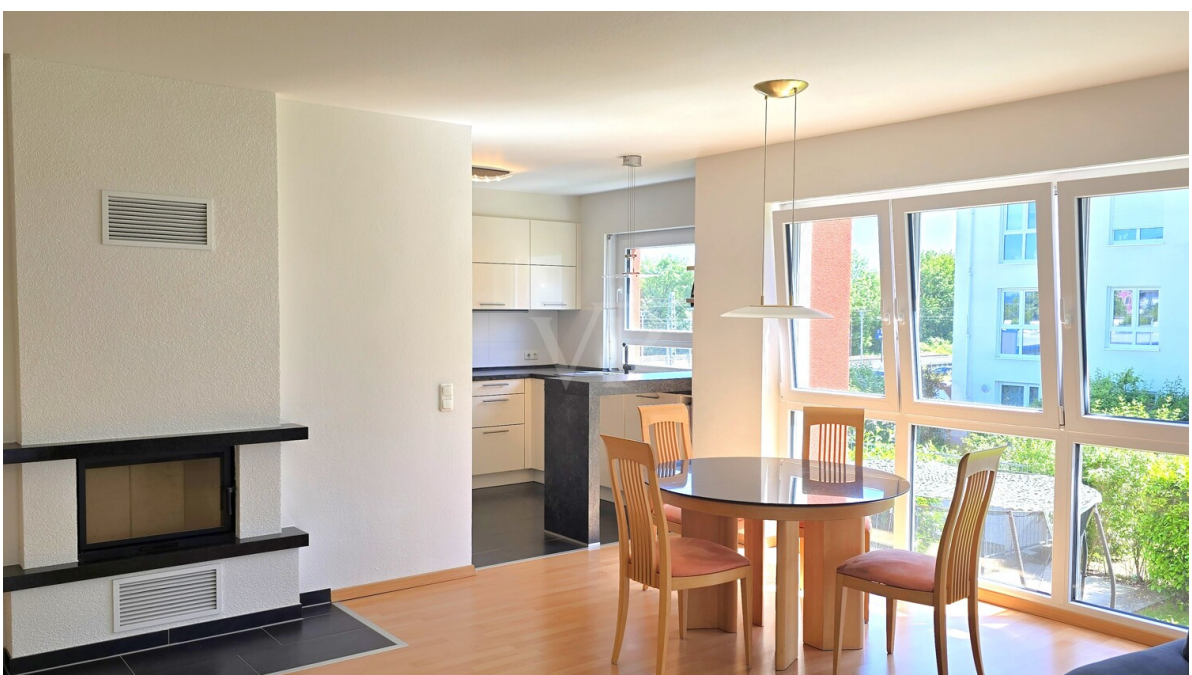
**CODE DU BIEN: 26192028 - 65510 Idstein**

## Informations énergétiques

<b>Chauffage</b>	<b>Cogénération</b>	<b>Certification énergétique</b>	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>04.12.2035</b>		
<b>Source d'alimentation</b>	<b>Gaz</b>	<b>Consommation finale d'énergie</b>	<b>123.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		<b>Classement énergétique</b>	<b>D</b>
		<b>Année de construction selon le certificat énergétique</b>	<b>2016</b>

CODE DU BIEN: 26192028 - 65510 Idstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 26192028 - 65510 Idstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 26192028 - 65510 Idstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 26192028 - 65510 Idstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 26192028 - 65510 Idstein

## La propriété



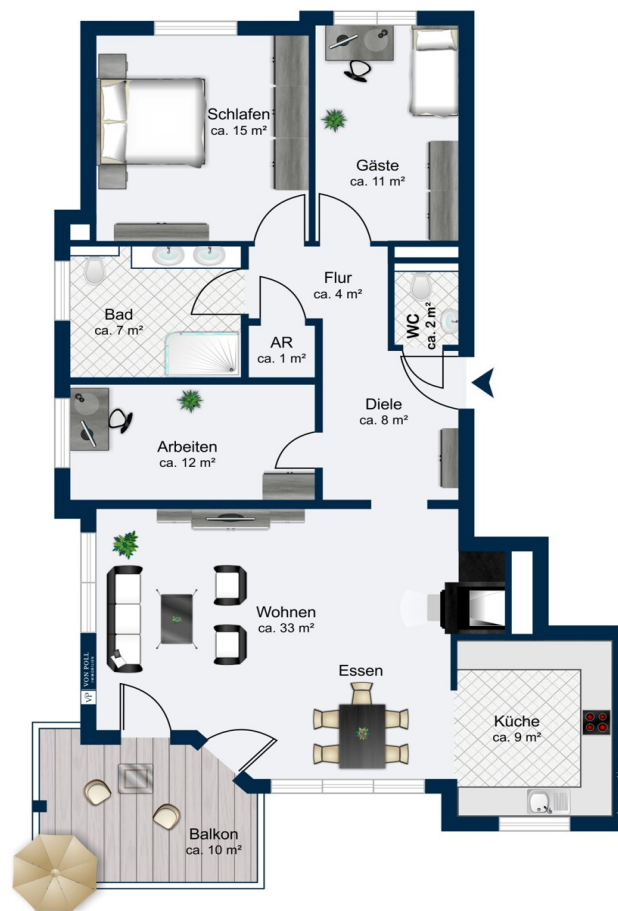
CODE DU BIEN: 26192028 - 65510 Idstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 26192028 - 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: 26192028 - 65510 Idstein**

## **Une première impression**

Diese im 1.Obergeschoss gelegene, hervorragend ausgestattete und sehr gepflegte Wohnung befindet sich in einem 9-Parteienhaus unweit des Idsteiner Bahnhofes.

Bequem erreichbar über den Aufzug empfängt Sie die lichtdurchflutete Wohnung mit einer freundlichen und modernen Wohnatmosphäre. Herzstück der Immobilie ist das großzügig geschnittene Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum sonnigen Süd-Westbalkon. Die offen gestaltete Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und überzeugt mit einer geschmackvollen Einbauküche in zeitgemäßem Design.

Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl: Schlafzimmer, Gästezimmer sowie Arbeitszimmer befinden sich auf der ruhigeren und kühleren Nordseite und bieten viel Platz und großzügige Stellflächen. Das modern ausgestattete Tageslichtbad verfügt über eine Dusche sowie einen modernen Doppelwaschtisch. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum im Flur.

Abgerundet wird dieses attraktive Wohnangebot durch einen gemeinschaftlichen Wasch- und Fahrradkeller sowie einen eigenen Kellerraum. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen Außenstellplatz (zzgl. 30,00 €/ Monat) anzumieten. Bereits in der Wohnung vorhandene Möbel können auf Wunsch übernommen werden.

Im Auftrag der Vermieter sprechen wir mit diesem Angebot insbesondere Paare und Ehepaare im mittleren Alter an, die auf der Suche nach einem langfristigen neuen Zuhause sind.

Bitte haben Sie dafür Verständnis dafür, dass im Falle einer Anmietung folgende Unterlagen benötigt werden: Bank- bzw. Schufa-Auskunft, Mieter-Selbstauskunft sowie aktuelle Einkommensnachweise.

**CODE DU BIEN: 26192028 - 65510 Idstein**

## Détails des commodités

### WOHNUNG

- Kunststoff-Fenster mit Wärmedämmverglasung (3-fach verglast)
- Einbauküche in weiß mit Markengeräten (Geschirrspüler, Cerankochfeld, Kombiniertes Backofen mit Mikrowelle, Kühl-Gefrierkombination, Ablufthaube)
- tw. elektrische Rollläden an den Fenstern (Steuerung über Funkfernbedienung)
- tw. man. Rollläden
- tw. Plissees an den Fenstern
- Fußbodenheizung
- Laminatboden im Flur, Wohnzimmer und den Schlafräumen
- Fliesen in Bad und Küche
- Heizkamin
- Flache Dusche mit Glaswand
- Doppelwaschtisch mit großem Spiegel
- Wa-Ma Anschluss im Bad
- Sonnenmarkise und Außenzapfstelle auf dem Balkon
- Türsprechanlage mit Videoüberwachungssystem
- Kellerraum
- Balkonmöbel
- weitere Möbel können auf Wunsch übernommen werden (z.B. Sofas, Schränke, Lampen etc.)
- Waschmaschine und Trockner ebenfalls vorhanden

### HAUS ALLGEMEIN

- Wärmeschutz nach EnEV 2016
- Barrierefreier Zugang ins Haus
- Personenaufzug
- Gemeinschaftsabstellraum (für Fahrräder) sowie

### Waschmaschinenraum

- Blockheizkraftwerk mit Solar
- Entkalkungsanlage
- Außenbeleuchtung über Bewegungsmelder mit Dämmerungsschalter
- Gästeparkplatz
- Hausmeisterservice

**CODE DU BIEN: 26192028 - 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 Idsteiner Bahnhof mit Anbindung an den regionalen und städtischen Busverkehr sowie mit regionaler Anbindung an den 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
- Zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars sind fußläufig zu erreichen

**CODE DU BIEN: 26192028 - 65510 Idstein**

## **Plus d'informations**

**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: 26192028 - 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)**