Idstein

- Feldbergblick inklusive - Großzügige 3,5 Zimmer Wohnung mit 2 Balkonen und 2 Stellplätzen

??????? ????????: 24192013

???? ??????: 290.000 EUR • ?????????: ca. 113,8 m^2 • ???????: 3.5

??????? ????????: 24192013 - 65510 Idstein

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24192013 - 65510 Idstein

?? ??? ?????

??????? ????????	24192013
?????????	ca. 113,8 m²
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
??????	3
???????	3.5
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1979
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	290.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2022
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 8 m²
??????	?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24192013 - 65510 Idstein

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	GAS
?????????? ????????????? ?????? ???	02.06.2029
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	123.00 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	D

??????? ????????: 24192013 - 65510 Idstein

?? ???????

??????? ????????: 24192013 - 65510 Idstein

?? ???????

??????? ????????: 24192013 - 65510 Idstein

?? ???????

??????? ????????: 24192013 - 65510 Idstein

?? ???????

??????? ????????: 24192013 - 65510 Idstein

?? ???????

??????? ????????: 24192013 - 65510 Idstein

?? ???????

??????? ????????: 24192013 - 65510 Idstein

??? ????? ????????

Absolut gepflegt präsentiert sich diese charmante 3,5-Zimmer Etagenwohnung in einem von überwiegend Eigentümern bewohnten 8-Parteienhaus in beliebter Stadtrandlage von Idstein. Mit großzügigen 114 m² Wohnfläche bietet sie jungen Paaren oder einer kleinen Familie ein ideales Zuhause und falls noch ein Zimmer mehr benötigt wird, könnte das mit fast 17 m² große Zimmer hinter dem Essbereich mit überschaubarem baulichen Aufwand auch wieder in 2 Zimmer aufgeteilt werden, denn ursprünglich war die Wohnung mit 4,5 Zimmern konzipiert. Ein absolutes Highlight in dieser Wohnung im obersten Geschoss ist sicherlich der wunderbare und unvergleichbare Feldberg-Blick und Sie können über den nach S/W ausgerichteten, über die gesamte Wohnungsbreite laufenden Balkon ganztägig die Sonne in ihre Wohnung scheinen lassen. Beim Betreten der Wohnung durch den großzügigen Flur wird man sofort von einem einladenden Essbereich empfangen, der durch elegante Rundbögen mit Küche, Wohnzimmer und einem weiteren Flur verbunden ist. Beide Schlafzimmer bieten Zugang zu jeweils einem der Balkone, während das großzügige Wohnzimmer mit einem gemütlichen offenen Kamin punktet. Das modernisierte Tageslichtbad verwöhnt mit einer Eckbadewanne sowie einer fast bodengleichen Dusche. Die Kunststoff-Fenster wurden bereits in der gesamten Wohnung erneuert, so dass hier in näherer Zukunft keine größeren Investitionen zu erwarten sind. Die beiden Balkone (nach N/O sowie nach S/W) wurden im vergangenen Jahr ebenfalls vollständig saniert und erstrahlen in neuem Glanz. Die gesamte Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand, lediglich geschmackliche Malerarbeiten wären individuell einzuplanen. Kellerraum und Waschkeller sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sind im Haus natürlich vorhanden. Zur Wohnung gehören 2 Außenstellplätze, die im Kaufpreis bereits enthalten sind. Lassen Sie sich diese für Eigennutzer oder Kapitalanleger attraktive Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Alternativ können Sie vorab gern unseren 360 ° Rundgang nutzen.

??????? ????????: 24192013 - 65510 Idstein

????????????? ??? ???????

- Doppelt verglaste Kunststofffenster (2009 + 2002)
- Rollläden an den Fenstern
- Pflegeleichter Fliesenboden in der gesamten Wohnung
- Einbauschrank im Zwischenflur
- Modernisiertes Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne (2006)
- Einbauküche (ohne Spülmaschine)
- 2 komplett sanierte Balkone (2022)
- Offener Kamin
- 1 Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Waschkeller
- 2 Außenstellplätze (im Kaufpreis bereits enthalten)

Das aktuelle Hausgeld/ Wohngeld für die Wohnung beträgt 535,00 € und setzt sich folgendermaßen zusammen: 340,83 € für Betriebs- und Heizkosten sowie 194,17 € für die Instandhaltungsrücklage.

??????? ????????: 24192013 - 65510 Idstein

??? ??? ??? ??????????

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 - Zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars sind fußläufig zu erreichen

??????? ????????: 24192013 - 65510 Idstein

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.6.2029. Endenergieverbrauch beträgt 123.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. 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.

??????? ????????: 24192013 - 65510 Idstein

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Katharina Lichtenberg-Weck

Veitenmühlweg 2 Idstein
E-Mail: idstein@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com