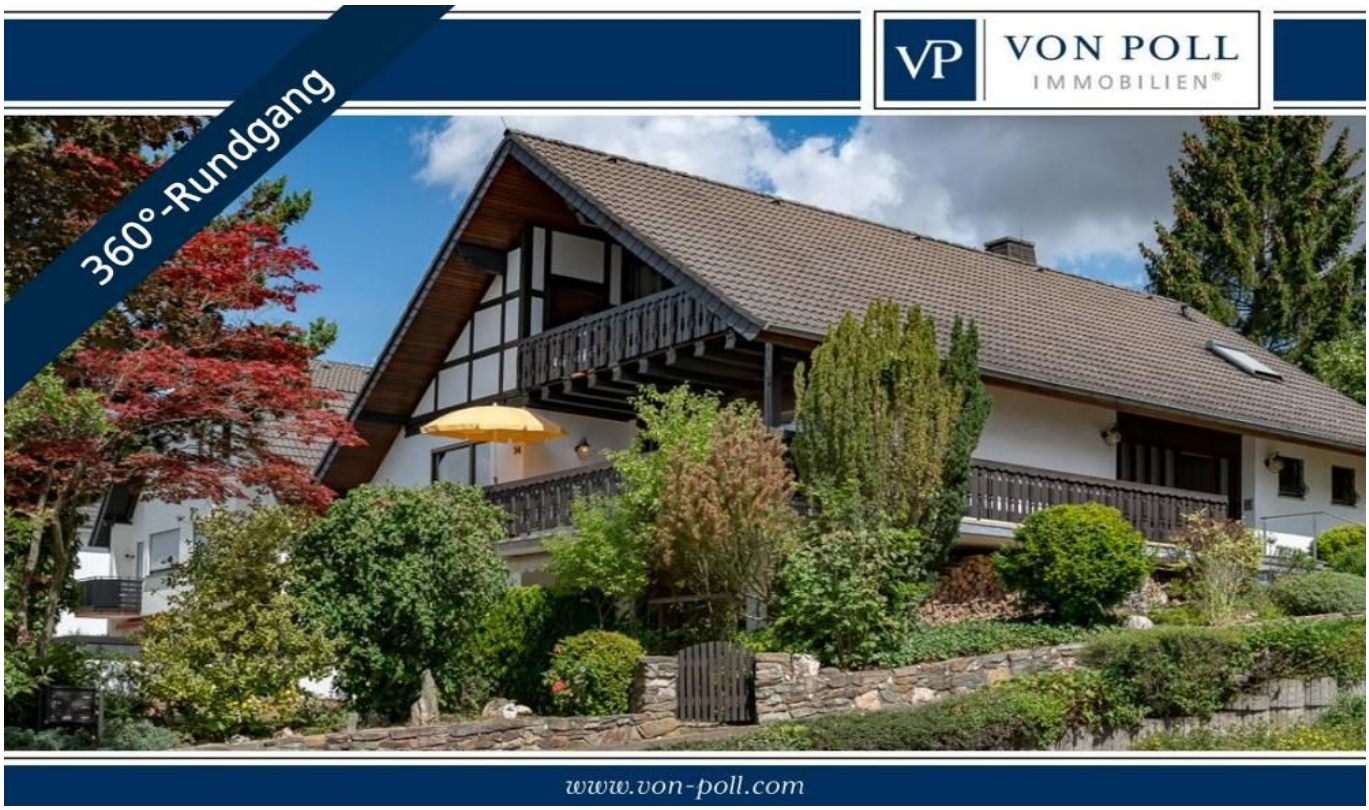
Idstein

In ruhiger Lage - Charmantes Mehrgenerationenhaus mit phantastischem Blick

??????? ????????: 23192012



???? ??????: 780.000 EUR • ?????????: ca. 260 m² • ???????: 8 • ?????? ???: 617 m²

??????? ????????: 23192012 - 65510 Idstein

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

??????? ????????: 23192012 - 65510 Idstein

?? ??? ?????

??????? ????????	23192012
?????????	ca. 260 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	8
????????? ??? ????????	6
????????	3
???? ??????????	1980
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	780.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????????? ?????	ca. 45 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 23192012 - 65510 Idstein

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	GAS
?????????? ????????????? ?????? ???	16.07.2033
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	162.51 kWh/m²a

??????? ????????: 23192012 - 65510 Idstein

?? ???????

??????? ????????: 23192012 - 65510 Idstein

?? ???????

??????? ????????: 23192012 - 65510 Idstein

?? ???????

??????? ????????: 23192012 - 65510 Idstein

?? ???????

??????? ????????: 23192012 - 65510 Idstein

?? ???????

??????? ????????: 23192012 - 65510 Idstein

?? ???????

??????? ????????: 23192012 - 65510 Idstein

?? ???????

??????? ????????: 23192012 - 65510 Idstein

?? ???????

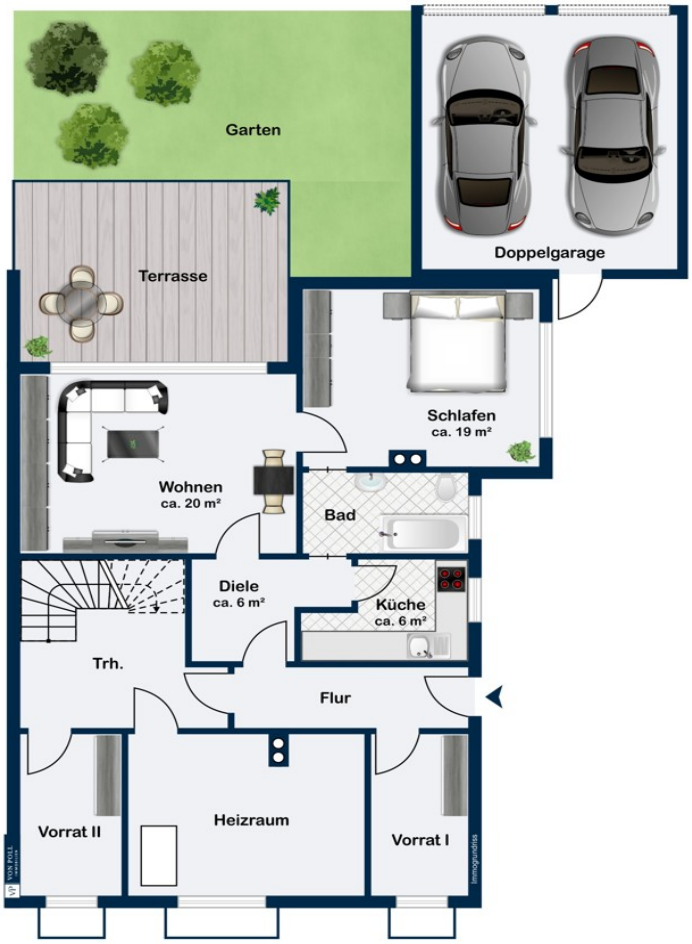
??????? ????????: 23192012 - 65510 Idstein

?? ???????

??????? ????????: 23192012 - 65510 Idstein

??????

Balkon
ca. 1/4 = 2 m²
Zimmer
ca. 20 m²
Zimmer
ca. 19 m²
DF
Galerie
ca. ½ = 4 m²
Küche
ca. 11 m²
DF
Bad/WC
ca. 8 m²
DF
Zimmer
ca. 14 m²


Garten
Doppelgarage
Terrasse
Schlafen
ca. 19 m²
Wohnen
ca. 20 m²
Bad
Diele
ca. 6 m²
Küche
ca. 6 m²
Trh.
Flur
Vorrat II
Heizraum
Vorrat I

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 23192012 - 65510 Idstein

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

Sie suchen ein top gepflegtes Haus in bester Idsteiner Wohnlage mit einem schönen Grundstück, einem pflegeleichten Garten und viel Platz für die Familie? Das in Halbhöhenlage gelegene Einfamilienhaus mit wunderbarem Blick über Idstein bietet der kleinen und auch größeren Familie viel "Raum" und "Freiraum", um sich individuell zu entfalten oder Gäste zu empfangen. Egal, ob Sie mit Kindern oder Eltern einziehen möchten, ob Sie ein separates Arbeitsumfeld oder eine Einliegerwohnung zur Vermietung wünschen, hier lassen sich Ihre individuellen Wünsche sehr gut erfüllen. Im Eingangsgeschoss erwartet Sie neben dem großzügigen Wohnbereich mit angrenzendem Kaminzimmer eine repräsentative Empfangsdiele, ein Gäste-WC, eine komfortable Küche mit Esszimmer sowie der private Elternbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und Bad. Das vollständig ausgebaute Dachgeschoss verfügt aktuell über ein atelierähnliches Studio mit Balkon, 2 weitere Zimmer, eine Küche sowie ein Duschbad und bietet aufgrund der vorhandenen Raumstruktur viele Nutzungsmöglichkeiten. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die im Gartengeschoss gelegene großzügige Einliegerwohnung mit Sonnenterrasse und Gartenzugang. Sie bietet mit ihren 2 Zimmern, einer Küche sowie einem Bad genügend Freiraum als Arbeitsbereich, für Großeltern o. erwachsene Kinder in einer eigenen Ebene. In den vergangenen Jahren war die Wohnung zu attraktiven Konditionen vermietet. Bei dem Haus handelt es sich um ein hochwertiges Frick-Haus aus dem Jahr 1980 mit einem in massiver Bauweise errichteten Kellergeschoss. Eine vollständige Baubeschreibung und Übersicht zum Wand- und Deckenaufbau sowie zu den verwendeten Materialien liegt vor. Darüber hinaus gibt es ebenfalls eine Einschätzung zu einigen Maßnahmen der energetischen Modernisierung. Die Firma Frick, ein Traditionsunternehmen aus dem Vogelsbergkreis ist heute noch sehr erfolgreich am Markt tätig. Die Liegenschaft wurde von seinen Eigentümern regelmäßig instand gehalten und befindet sich in einem äußerst gepflegten Gesamtzustand. Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann sprechen Sie uns gern an oder machen vorab eine 360 Grad Tour durch die Immobilie!

??????? ????????: 23192012 - 65510 Idstein

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

- Doppelt verglaste Holzfenster, tw. dreifachverglast
- Schiebetürelement zum Balkon
- Tw. elektrische Rollläden
- Dachflächenfenster mit elektr. Rollläden
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Gas-Zentralheizung (1994)
- Parkettböden in den Wohnbereichen
- Tw. Sichtbalken
- Hochwertige Treppe mit Kambalaholz
- Schiedel Kamin (der Einsatz kann getauscht werden)
- Einbauküchen in allen Geschossen
- Weinkeller
- Gepflegter Garten mit Natursteinmauer
- Gartenhütte
- Doppelgarage mit Zugang in den Garten

??????? ????????: 23192012 - 65510 Idstein

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

Beliebte Lage am Gänsberg, in einer ruhigen Anwohnerstraße, die in einer Sackgasse endet, nur wenige Fußminuten vom historischen Altstadtkern Idsteins entfernt. 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 zur nächsten Bushaltestelle (Idsteiner Ringbusstadtverkehr) - Bahnhof Idstein (ca. 2 km entfernt) 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

??????? ????????: 23192012 - 65510 Idstein

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 162.51 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. 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.

??????? ????????: 23192012 - 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