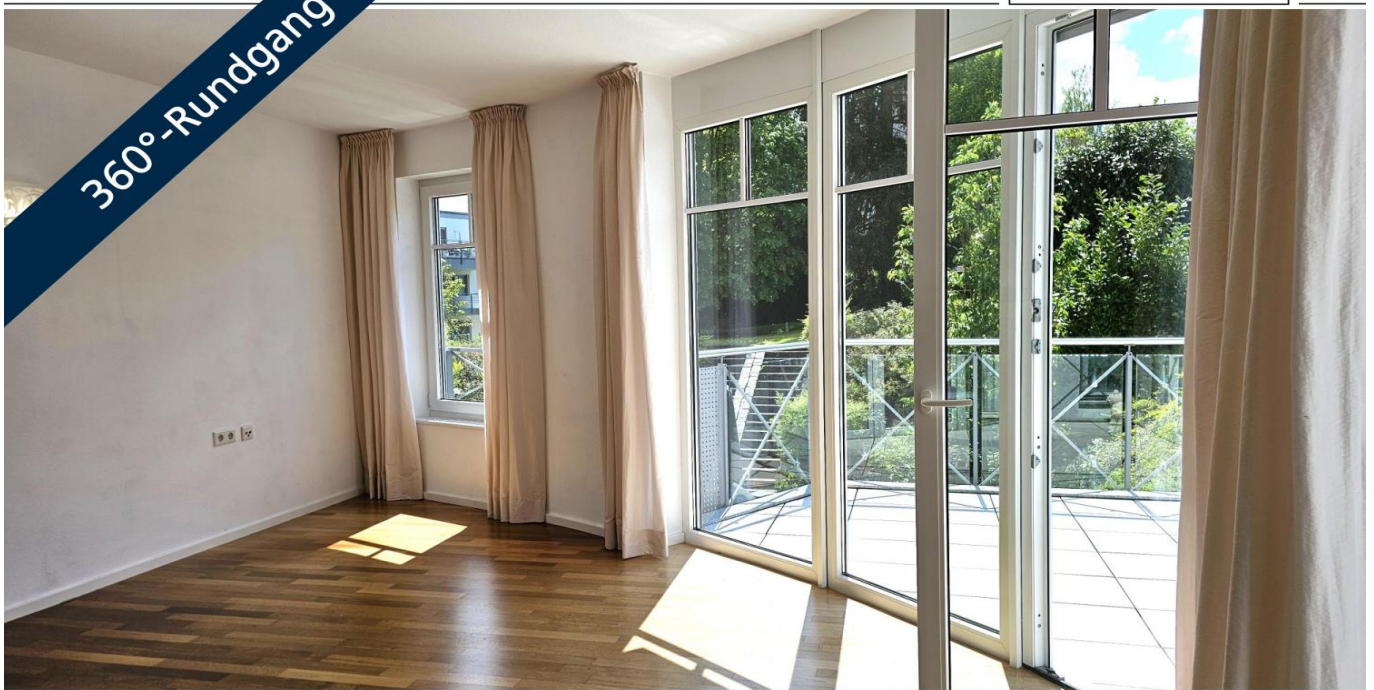


Idstein

- Geschmackvoll und barrierefrei - Exklusive, großzügige 3-Zimmer Wohnung in ruhiger Innenstadtlage

???????? ??????????: 23192024

360°-Rundgang



www.von-poll.com

???? ??????: 435.000 EUR • ?????????: ca. 108,69 m² • ??????: 3

??????? ?????????: 23192024 - 65510 Idstein

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

???????? ?????????: 23192024 - 65510 Idstein

?? ??? ??????

???????? ?????????	23192024	???? ?????	435.000 EUR
????????	ca. 108,69 m ²	????????	??????
???????????? ???	???????? ?? ?? ????????	????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????	2	????????	??????
????????	3	????????	??????
???????????? ??? ????????	2	???????????????????? ??????	ca. 0 m ²
????????	1	??????	WC ??????????, ?????, ???????????? ????????, ????????
???? ?????????	2007		
????? ?????????	1 x ?????? ????????, 12000 EUR (?????)		

??????? ???????: 23192024 - 65510 Idstein

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	GAS	???????	53.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	28.06.2028	????????????? ?????????????	
????? ????????????	??????	????????????? ????????????????? ?????????????	B

???????? ?????????: 23192024 - 65510 Idstein

?? ????????



???????? ?????: 23192024 - 65510 Idstein

?? ???????



???????? ?????: 23192024 - 65510 Idstein

?? ???????



??????? ?????????: 23192024 - 65510 Idstein

?? ????????



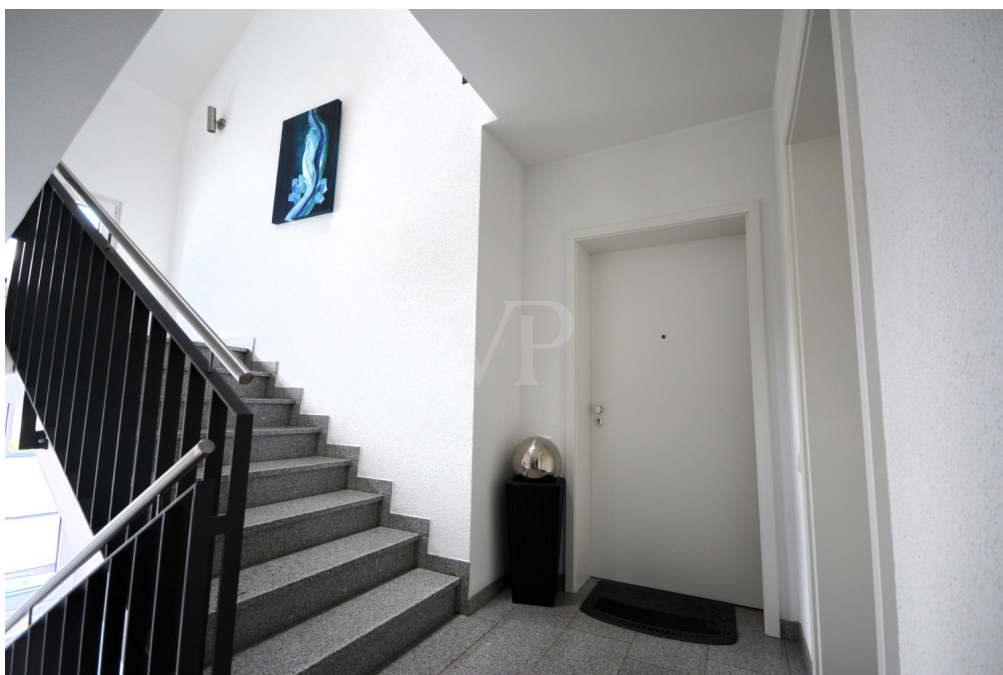
???????? ?????: 23192024 - 65510 Idstein

?? ???????



???????? ?????: 23192024 - 65510 Idstein

?? ???????



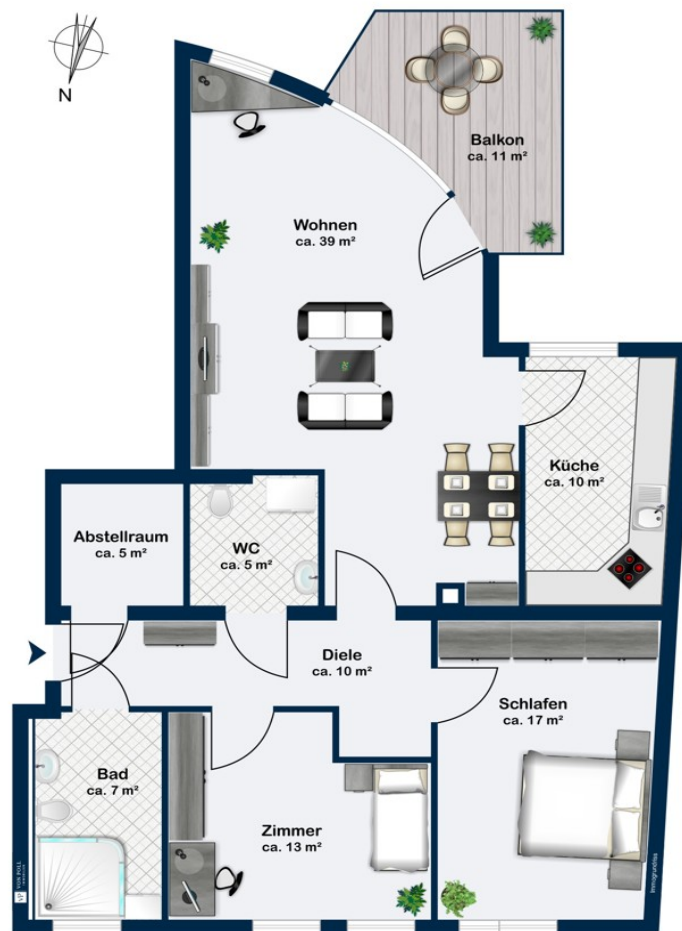
???????? ?????: 23192024 - 65510 Idstein

?? ???????



???????? ?????: 23192024 - 65510 Idstein

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????? : 23192024 - 65510 Idstein

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

Zum Verkauf steht eine exklusive, barrierefreie und altengerechte 3-Zimmer-Wohnung in bester Innenstadtlage. Wir freuen uns, Ihnen diese geschmackvolle Immobilie vorstellen zu dürfen. Die Wohnung bietet auf ca. 109 m² Wohnfläche ein angenehmes und komfortables Lebensumfeld. Die ansprechende Architektur des Gebäudes, der barrierefreie Zugang sowie die Ausstattung machen diese Wohnung auch für Menschen im Alter und mit eingeschränkter Mobilität zu einem idealen Zuhause. Ein Aufzug ermöglicht Ihnen den bequemen Zugang zu allen Etagen des Hauses, vom Untergeschoss bis zum Dachgeschoss. Die Wohnung selbst besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung, die hochwertige Ausstattung und optimale Nutzung des Platzes. Mit insgesamt drei Zimmern, inklusive zwei Schlafzimmern, bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Paare oder auch eine kleine Familie. Der großzügige und helle Wohnbereich vermittelt ein angenehmes Wohngefühl und bietet Ihnen viel Raum für Ihre individuellen Gestaltungsideen. Der nach Süden ausgerichtete Balkon ist der perfekte Ort, um die Sonne zu genießen und den Blick in die grüne Umgebung und den parkähnlich angelegten Garten zu genießen. Zur Wohnung gehört ein Garagenstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage, ein gemeinschaftlicher Waschraum, ein Fahrradkeller sowie ein massiv errichtetes Gartenhaus steht allen Bewohnern ebenfalls zur Verfügung. Diese Wohnung ist ein echtes Schmuckstück, das keine Wünsche offen lässt. Zögern Sie nicht, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser schönen Wohnung und einmaligen Gelegenheit überzeugen.

??????? ???????: 23192024 - 65510 Idstein

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

WOHNUNG

- Kunststoff-Fenster (Wärmeschutzverglasung)
- Elektrische Rollläden
- Wohnungseingangstür mit 3-fach Verriegelung
- Hochwertiger Parkettboden "Weitzer Strip" in Eiche
- Fußbodenheizung
- Bodengleiche und barrierefreie Dusche
- Helle großformatige Fliesen
- Wa-Ma-Anschluss im Bad vorhanden
- Weiße schalldämmende Innentüren (extrabreit, rollstuhlgeeignet)
- Tw. Einbauspots
- Helle Einbauküche mit Neff-Geräten

HAUS ALLGEMEIN Zugang

- Ansprechende Architektur
- Barrierefreier Zugang
- Aufzug vom UG bis ins DG
- Garage mit 12 Stellplätzen
- 2 überdachte Außenparkplätze
- Entkalkungsanlage
- Top gepflegtes Haus
- Parkähnliche Gartenanlage
- TOP Hausmeisterservice
- Hausverwaltung

??????? ???????: 23192024 - 65510 Idstein

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

Die Wohnung befindet sich in absolut zentraler und trotzdem ruhiger Innenstadtlage, nur wenige Gehminuten von der historischen Altstadt 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, Tennisclub, 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 Busbahnhof - Wenige Gehminuten bis zur nächsten Bushaltestelle (Idsteiner Ringbusstadtverkehr) - Bahnhof Idstein (ca. 1 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/ ÄRZTE - Zahlreiche Geschäfte (z.B. für Lebensmittel, Blumen, Apotheken, Drogerien, Bücher, Dekoration, Galerien, Süßwaren, Wein -und Spirituosen, Bekleidung, Schuhe etc.) sowie Ärzte 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

??????? ?????????: 23192024 - 65510 Idstein

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 53.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

??????? ???????: 23192024 - 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