

Idstein

# RESERVIERT: Idyllisches Zuhause in beliebter naturnaher Lage

????????? ??????????: 24192014



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

???? ??????: 548.000 EUR • ??????????: ca. 135 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 273 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24192014 - 65510 Idstein

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

???????? ??????????: 24192014 - 65510 Idstein

?? ??? ??????

???????? ??????????	24192014	????? ???????	548.000 EUR
????????????	ca. 135 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4	????? ??????????????	2020
????????????? ??? ????????????	3	?????????	???????
????????????	1	????????????????	ca. 55 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1981	?????????	?????????, WC
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	????????????????	?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

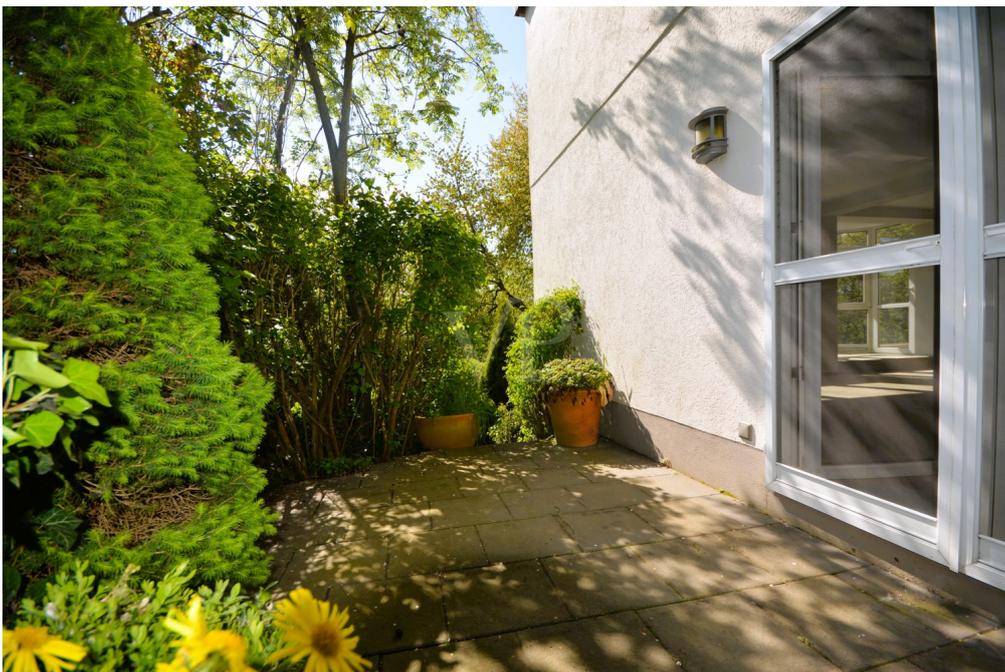
????????? ??????????: 24192014 - 65510 Idstein

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

???????????? ????????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	GAS	???????? ????????????? ?????????????	129.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	08.05.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ?????????????	??????	????????????? ????????????????? ?????????????	

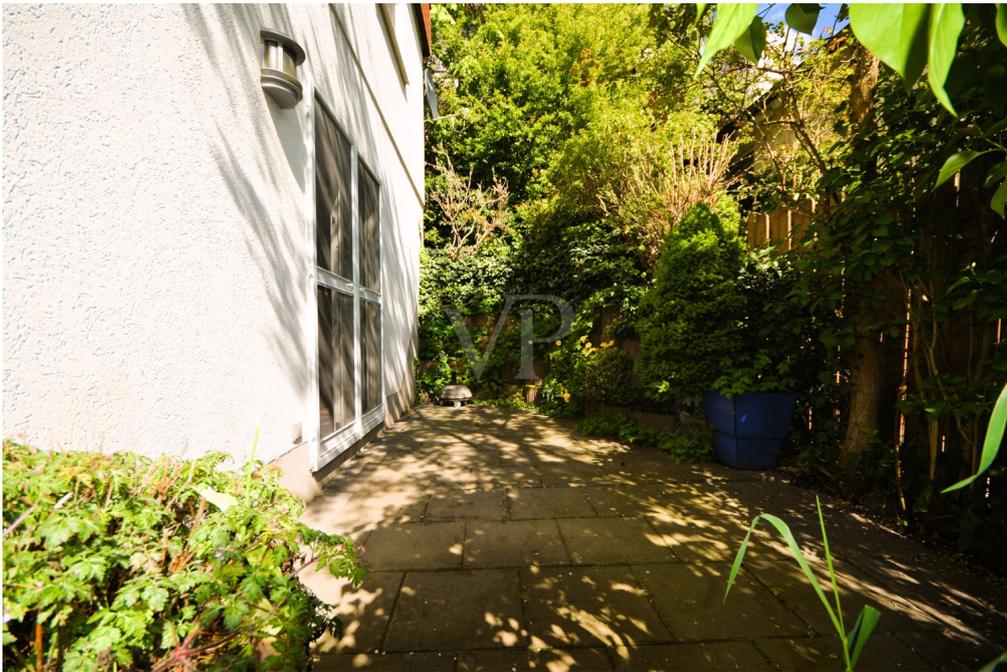
???????? ??????????: 24192014 - 65510 Idstein

?? ?????????



????????? ??????????: 24192014 - 65510 Idstein

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



????????? ??????????: 24192014 - 65510 Idstein

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



????????? ??????????: 24192014 - 65510 Idstein

?? ?????????



????????? ??????????: 24192014 - 65510 Idstein

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



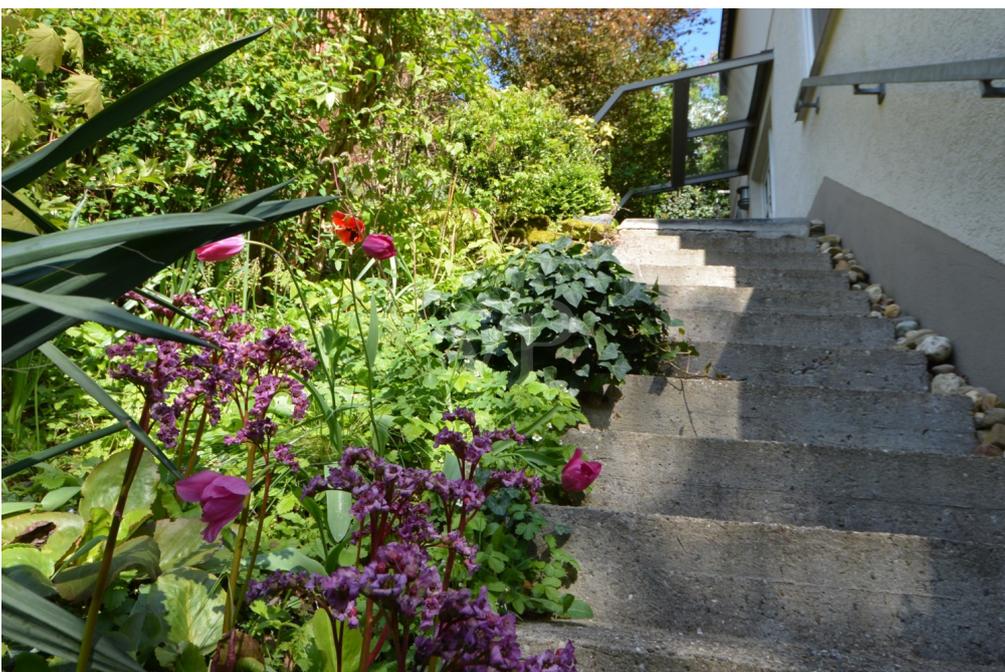
????????? ??????????: 24192014 - 65510 Idstein

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



????????? ??????????: 24192014 - 65510 Idstein

?? ?????????



????????? ??????????: 24192014 - 65510 Idstein

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



???????? ??????????: 24192014 - 65510 Idstein

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

In diesem solide ausgebauten 1-FH in beliebter Idsteiner Lage findet die kleine Familie genügend Möglichkeiten, sich ein liebevolles Zuhause zu errichten. Auf derzeit 2 Ebenen, mit genehmigter Aufstockungsgelegenheit, überzeugt der - dank des zentral angelegten Erker-Vorbaus - ungehinderte Blick ins Grüne. Die Licht- und Blickachsen unterstreichen den Charakter dieses individuellen Wohnhauses. Die Eingangsebene besticht durch den großzügigen Wohn- und Essbereich, dessen zentraler Mittelpunkt ein Kaminofen darstellt. Von hier gelangen Sie auch auf den seitlichen, sichtgeschützten Terrassenplatz, der sich v.a. als diskreter Ruheort anbietet. Die Küche mit Einbauelementen ist gepflegt und in sich abgeschlossen. Ein renoviertes Gäste-WC rundet das EG sinnvoll ab. Im Obergeschoss befinden sich die privaten Rückzugsorte. 3 Schlafräume, von denen sich sicherlich der lichtdurchflutete Erkerraum als Arbeits- oder Kinderzimmer anbieten würde. Das Hauptbad mit Tageslicht und Waschmaschinen-Anschluss wurde ebenfalls renoviert. Das Haus ist teilunterkellert - je ein Garagenraum, Keller- bzw. Technikraum sowie ein weiterer Hobbyraum stellen ein ideales Fundament dar. Davorliegend noch ein Außenstellplatz, der das gesamte Objekt sinnvoll abrundet. Das Hanglagen-Grundstück bietet neben den 2 Terrassenplätzen keine weiteren Freizeitmöglichkeiten, dafür aber Diskretion und ist herrlich und idyllisch eingewachsen. Bitte kalkulieren Sie für notwendige Renovierungsarbeiten ( Böden, ggf. Fenster ) ein entspr. Budget - je nach Aufwand ein.

???????? ??????????: 24192014 - 65510 Idstein

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

- Gas-Zentralheizung
- Rollläden
- Kaminofen mit unbeschränktem Bestandsschutz
- Einbauküche
- Hauptbad mit Dusche und WM-Anschluss
- Milchglas-Schiebetür zum Bad
- Fliegenfenster
- Kabel-TV
- Werkstatt
- Garage

???????? ??????????: 24192014 - 65510 Idstein

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

Wohnen in begehrter Lage - für viele Insider eine der beliebtesten Lagen von Idstein bei bester Anbindung an die charmante Innenstadt sowie Natur. Selbstverständlich finden Sie in Idstein alle Annehmlichkeiten einer funktionierenden Infrastruktur: Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und eine bezaubernde Altstadt, die mit ihren diversen Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten ständig zum Verweilen einlädt! Bekannt für seine Jazztage bietet Ihnen das lebendige Idstein neben bekannten Arbeitgebern, dem Naherholungswert auch zwei Golfplätze sowie eine schnelle Anbindung über die A3 nach Köln, ins Rhein-Main-Gebiet oder an den Frankfurter Flughafen.

???????? ??????????: 24192014 - 65510 Idstein

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.5.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 129.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

???????? ??????????: 24192014 - 65510 Idstein

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

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

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Veitenmühlweg 2 Idstein  
E-Mail: [idstein@von-poll.com](mailto:idstein@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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