

Idstein

# RESERVIERT! Lichtdurchflutete 2-Zimmerwohnung mit Weitblick – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger

???????? ?????: 25192054



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

???? ??: 177.000 EUR • ??: ca. 60,31 m<sup>2</sup> • ??: 2

??????? ?????????: 25192054 - 65510 Idstein

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

???????? ??????????: 25192054 - 65510 Idstein

?? ??? ??????

|                      |                          |               |                       |
|----------------------|--------------------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ??????????  | 25192054                 | ????? ??????? | 177.000 EUR           |
| ????????????         | ca. 60,31 m <sup>2</sup> | ????????????  | ???????               |
| ???????              | 4                        | ????????????  | Käuferprovision       |
| ?????????            | 2                        |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????????? ???    | 1                        |               | MwSt.) des            |
| ????????????         |                          |               | beurkundeten          |
| ????????????         | 1                        |               | Kaufpreises           |
| ????? ?????????????  | 1989                     | ?????????     | ???????               |
|                      |                          | ????????????  |                       |
| ?????? ????????????? | 1 x ??????, 10000        | ???????       | ?????,                |
| EUR (???????)        |                          |               | ????????????????      |
|                      |                          |               | ????????, ?????????   |

???????? ??????????: 25192054 - 65510 Idstein

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

|   |                      |  |                |
|---|----------------------|--|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????   | VERBRAUCH      |
| ????? ????????????                                  | ??????               | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                       | 113.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 12.05.2028           | ?????????????<br>?????????????????<br>?????????????                            | D              |
| ????? ????????????                                  | ??????               | ????? ??????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>?????????????????? | 1989           |

???????? ?????????: 25192054 - 65510 Idstein

?? ????????



???????? ??????????: 25192054 - 65510 Idstein

?? ?????????





??????? ?????????: 25192054 - 65510 Idstein

?? ????????



???????? ?????: 25192054 - 65510 Idstein

?? ???????





???????? ??????????: 25192054 - 65510 Idstein

?? ?????????



???????? ?????: 25192054 - 65510 Idstein

?? ????????



???????? ?????: 25192054 - 65510 Idstein

??????



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

??????? ???????: 25192054 - 65510 Idstein

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

Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Weitblick – ideal zum Wohlfühlen oder als Kapitalanlage

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1989 bietet ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnkomfort und eine Atmosphäre, in der man sich sofort wohlfühlt. Sie liegt in einem ruhigen Mehrparteienhaus und überzeugt mit einem traumhaften Blick über Idstein, der jeden Tag ein Stück schöner macht – egal, ob als neues Zuhause oder als renditestarke Kapitalanlage.

Wohnen mit Wohlfühlfaktor

Der helle Wohn- und Essbereich mit Kamin bildet das Herz der Wohnung. Besonders an kühleren Tagen sorgt er für eine warme, gemütliche Stimmung. Vom Wohnbereich geht es direkt auf den Balkon, wo sich der beeindruckende Blick über Idstein besonders genießen lässt – ob zum Morgenkaffee oder beim Ausklingen des Tages.

Die Einbauküche ist komplett ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum für den täglichen Bedarf. Das Schlafzimmer bietet viel Platz und dank der großen, doppelt verglasten Fenster ein angenehmes Raumgefühl. Laminatboden, Rollläden und eine funktionale Badgestaltung mit Dusche ergänzen das harmonische Gesamtbild.

Lage, die verbindet

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend – gleichzeitig perfekt angebunden:

- Bahnhof fußläufig erreichbar
- Autobahnauffahrt nur wenige Minuten entfernt

Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote und Grünflächen befinden sich ebenfalls in der Nähe – ideal für den täglichen Komfort und attraktiv für zukünftige Mieter.

Starke Option für Kapitalanleger

Die Kombination aus gefragter Lage, sehr guter Anbindung, guter Vermietbarkeit und dem besonderen Ausblick macht diese Wohnung zu einer wertbeständigen und lukrativen Investition.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen persönlichen  
Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



??????? ???????: 25192054 - 65510 Idstein

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

- gemütlicher Kamin im Wohnbereich
- Balkon mit sonnigem Außenbereich
- moderne Einbauküche inklusive Elektrogeräten
- doppelverglaste Fenster mit Rollläden
- pflegeleichter Laminatboden
- solide und gepflegte Standardausstattung

??????? ???????: 25192054 - 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
- Supermärkte, Restaurants, Cafés und Bars sind fußläufig zu erreichen

??????? ?????????: 25192054 - 65510 Idstein

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.5.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 113.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.  
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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ?????: 25192054 - 65510 Idstein

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

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

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)

???? ????????? ??????? von Poll Immobilien GmbH

---

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