

Idstein

# Moderne 4-Zimmer Wohnung mit 2 TG-Stellplätzen im beliebten Taunusviertel

????????? ??????????: 25192051



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

???? ??????????: 1.360 EUR • ??????????: ca. 111 m<sup>2</sup> • ?????????: 4

???????? ??????????: 25192051 - 65510 Idstein

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

???????? ??????????: 25192051 - 65510 Idstein

?? ??? ??????

???????? ??????????	25192051	???? ??????????	1.360 EUR
????????????	ca. 111 m <sup>2</sup>	????????????	320 EUR
?????????????? ???	01.12.2025	?????????	
????????	1	?????????????	???????
????????	4	?????????	???????
?????????????? ???	3	?????????????	
????????????		????????????????????	ca. 9 m <sup>2</sup>
??????????	1	??????	
???? ??????????????	2016	???????	WC ??????????????, ?????, ????????????????
????? ??????????????	2 x ?????????? ?????????, 70 EUR (????????????)	?????????, ??????????	

????????? ??????????: 25192051 - 65510 Idstein

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

???????????? ????????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	????????????? ????????? ??????????? ????????????? ??? ????????????? ?????????????	???????? ????????????? ?????????????	84.30 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ???????????????? ????????? ???	22.05.2035	???????????? ????????????? ????????????	C
????? ????????????	????????????? ????????? ??????????? ????????????? ??? ????????????? ?????????????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ????????????????	2015

???????? ??????????: 25192051 - 65510 Idstein

?? ?????????



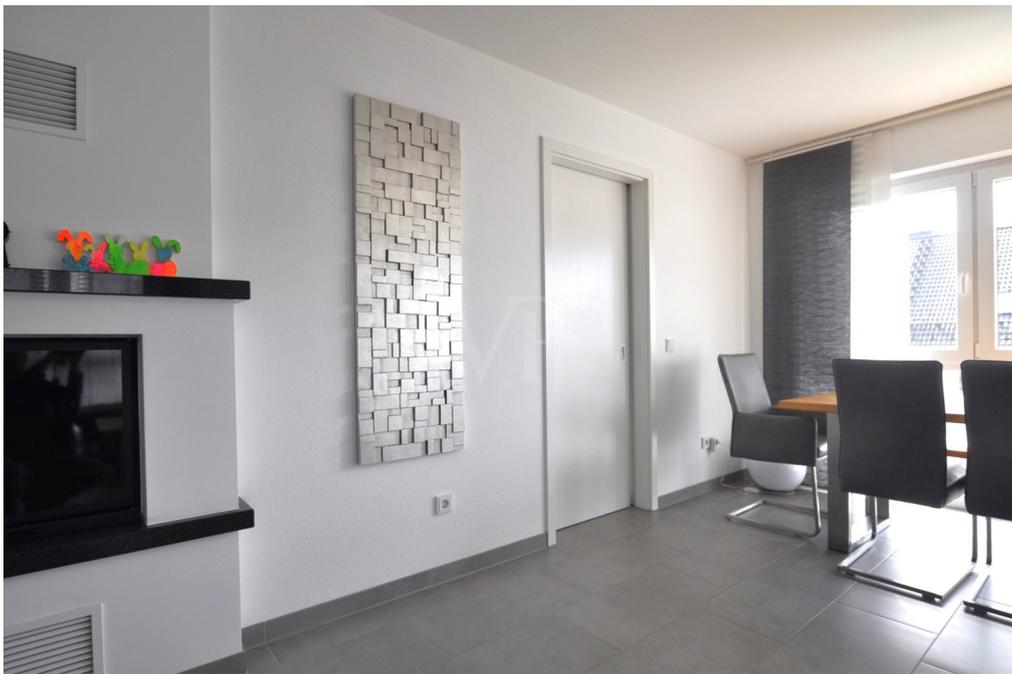
???????? ??????????: 25192051 - 65510 Idstein

?? ?????????



???????? ????????: 25192051 - 65510 Idstein

?? ????????



???????? ????????: 25192051 - 65510 Idstein

?? ????????



???????? ????????: 25192051 - 65510 Idstein

?? ????????



???????? ??????????: 25192051 - 65510 Idstein

?? ?????????



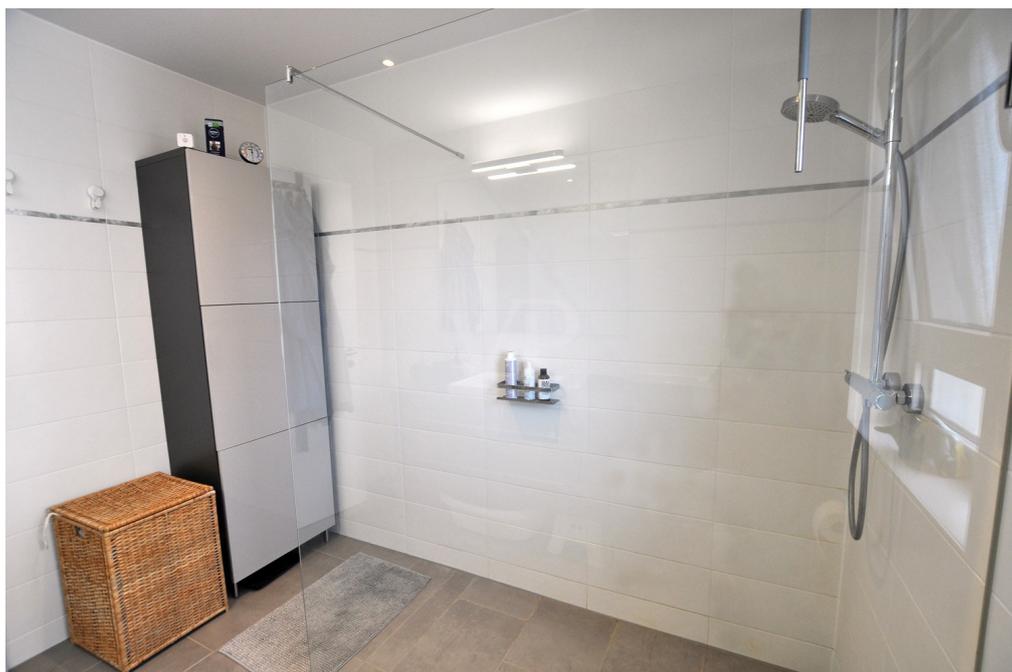
???????? ????????: 25192051 - 65510 Idstein

?? ????????



????????? ??????????: 25192051 - 65510 Idstein

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



???????? ??????????: 25192051 - 65510 Idstein

?? ?????????



???????? ?????: 25192051 - 65510 Idstein

??????



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

??????? ???????: 25192051 - 65510 Idstein

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

Mit einem durchdachten und großzügigen Grundriss präsentiert sich diese junge und gepflegte 4-Zimmer Wohnung in einem 7-Parteien Haus im jungen und beliebten Wohngebiet Taunusviertel.

Die Wohnung mit Erstbezug 2016 besticht durch ihre moderne und zeitgemäße Ausstattung. Der Schnitt der Wohnung überzeugt sofort: ein geräumiger Flur mit viel Platz für Garderobe & Co. dient als Eingangsbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt in das Herzstück der Wohnung - ein großzügiger Wohn- und Essbereich auf gut 34 m<sup>2</sup> mit direktem Zugang zum S/W-Balkon, der dank seiner Ausrichtung und des beinahe quadratischen Zuschnitts optimale Nutzungsoptionen schafft. Genießen Sie hier gemütliche Sonnentage mit Ihrer Familie.

Neben dem Schlafzimmer gibt es weitere Zimmer mit ca. 13 m<sup>2</sup>, die sich als Arbeitszimmer, Gästebereich oder Kinderzimmer sehr gut anbieten.

Geschmackvoll und zeitlos präsentiert sich das Tageslichtbad mit einer großen ebenerdigen Dusche und einer modernen Badeinrichtung. Ein ebenso modern ausgestattetes Gäste-WC darf natürlich nicht fehlen.

Zur Wohnung gehört ein in sich abschließbarer Doppel-Tiefgaragen-Stellplatz für 2 PKW (zzgl. 140,00/ Miete/ Monat) mit einer sehr praktischen zusätzlichen Abstelldecke neben den Stellplätzen, in dem Sie zusätzliches Equipment sicher und trocken verstauen können. Ein eigener Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Waschkeller sowie ein Fahrradraum runden diese schöne Wohnung sinnvoll ab.

Die Wohnung steht neuen Mietern ab 01.12.2025 zur Verfügung. Besichtigungen sind ab dem 05.11.2025 möglich.

???????? ??????????: 25192051 - 65510 Idstein

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

#### WOHNUNG

- Moderne, zeitlose Materialien
- Graue Fußbodenfliesen in der gesamten Wohnung
- Weiße großformatige Wandfliesen im Bad und Gäste-WC
- Bodengleich geflieste Dusche mit feststehender Glaswand und Raindance Dusche
- Einbauwaschtisch mit WT-Unterschrank
- Großer Kristallspiegel
- Fußboden-Behaglichkeitsheizung (raumweise steuerbar)
- Bodentiefe Fenster (3-fach verglast) im Wohnbereich und den Schlafzimmern
- Elektr. Rollläden an allen Fenstern
- Heizkamin mit einem höheren Kamineinsatz (H= 57 cm)
- Einbauküche (ohne Kühlschrank) mit Elektrogeräten und dunkler Granitarbeitsplatte
- Weiße Innentüren
- Schiebetürelement zwischen Wohnzimmer und Küche
- Ganzglastür zwischen Diele und Wohnzimmer Kinderzimmer
- im Wohnzimmer: in der Wand integrierte Lautsprecherverkabelung
- Multimediateilerverkabelung mit Twindatenleitungen in WZ, SZ, Ki-Zi
- Abschließbarer Doppel- TG-Stellplatz (zzgl. 140,00 €/Miete/ Monat)  
mit einer sep. Abstellnische

#### HAUS ALLGEMEIN

- Barrierefreier Zugang ins Haus
- Granitfußbodenbelag im Foyer
- Personenaufzug
- Türsprechanlage mit integriertem Videoüberwachungssystem
- Außenbeleuchtung mit Bewegungsmeldern und Dämmerungsschalter
- Fahrradraum (Gemeinschaftsraum)
- Gemeinschaft. Waschmaschinenraum
- Gästeparkplatz
- Hausverwaltung und Hausmeisterservice

???????? ??????????: 25192051 - 65510 Idstein

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

Naturnahe und sehr beliebte Wohnlage im jungen Wohngebiet Taunusviertel. Zwei Kindergärten, Grundschule und weiterführende Schulen sind fußläufig zu erreichen. In wenigen Gehminuten sind Sie mitten in der Natur sowie in der charmanten und historischen Altstadt von 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 Schritte 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

- 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

??????? ???????: 25192051 - 65510 Idstein

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 84.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

????????? ??????????: 25192051 - 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)