

Idstein

# Világos és tágas, 5,5 szobás maisonette apartman Idsteinben

VP azonosító: 25192002



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

VÉTELÁR: 420.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 157,34 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5.5

VP azonosító: 25192002 - 65510 Idstein

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25192002 - 65510 Idstein

## Áttekintés

VP azonosító	25192002
Hasznos lakótér	ca. 157,34 m <sup>2</sup>
Emelet	3
Szobák	5.5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	1
Építés éve	1982
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	420.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25192002 - 65510 Idstein

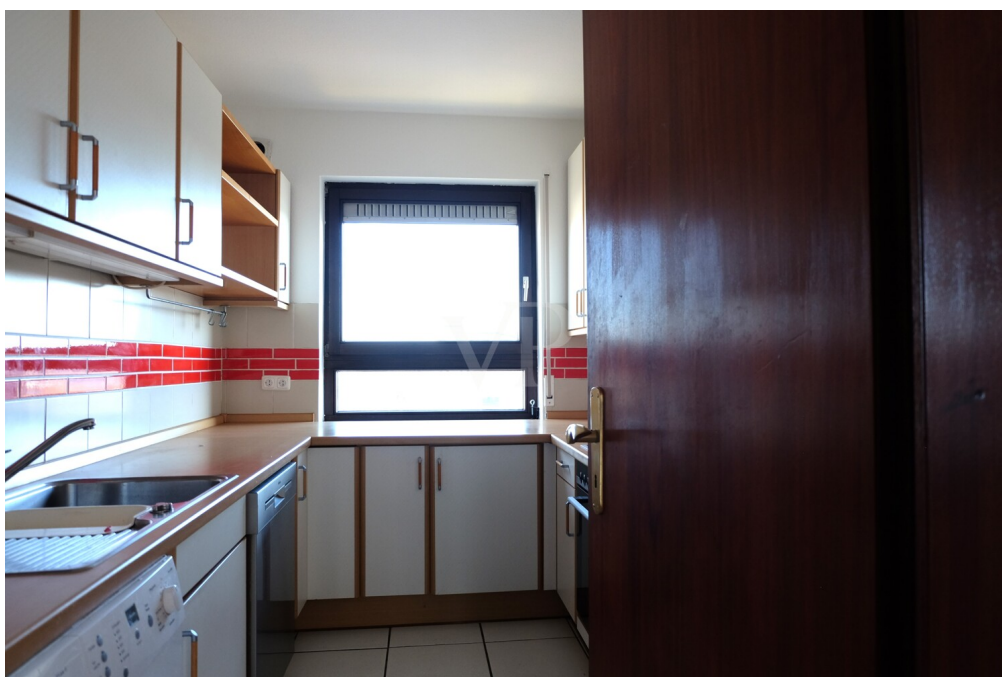
## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	05.11.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	114.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1982

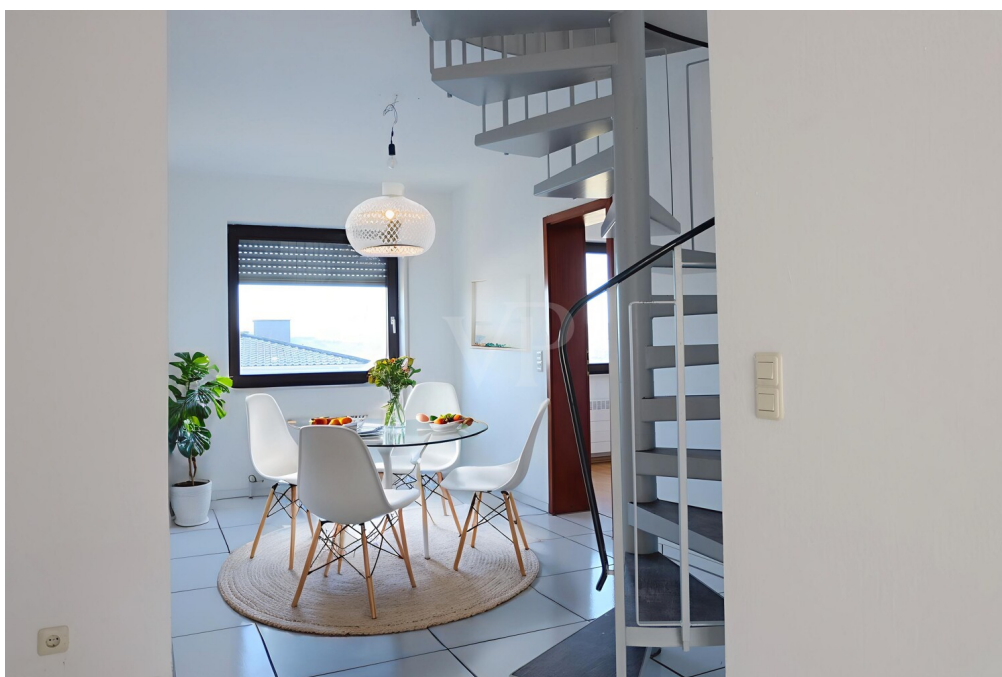
VP azonosító: 25192002 - 65510 Idstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25192002 - 65510 Idstein

## Az ingatlan





VP azonosító: 25192002 - 65510 Idstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25192002 - 65510 Idstein

## Az ingatlan





VP azonosító: 25192002 - 65510 Idstein

## Az ingatlan



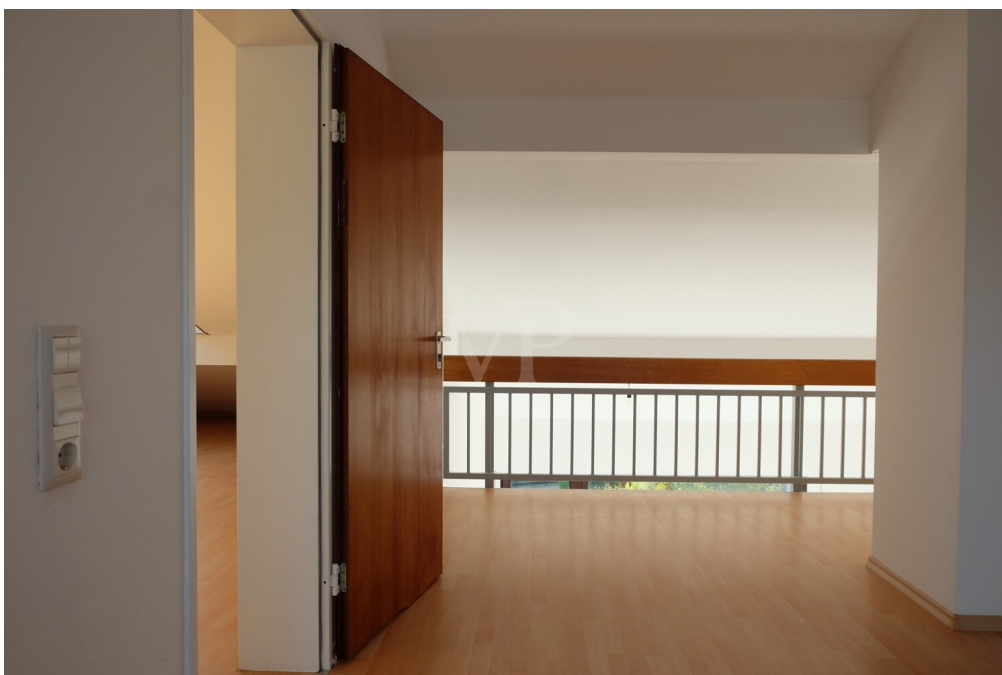
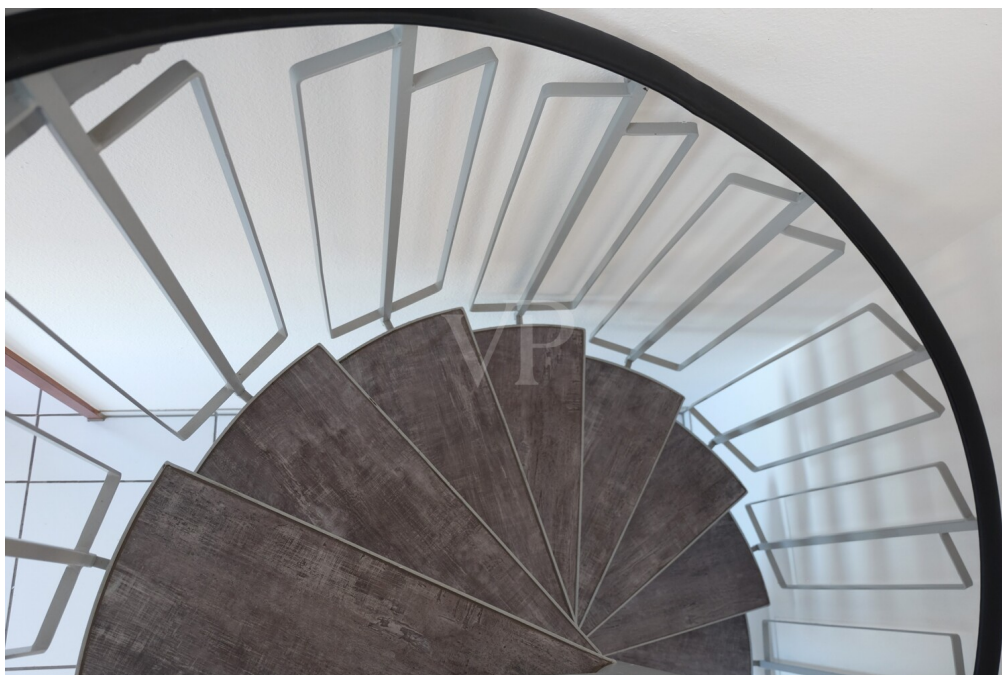
VP azonosító: 25192002 - 65510 Idstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25192002 - 65510 Idstein

## Az ingatlan





VP azonosító: 25192002 - 65510 Idstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25192002 - 65510 Idstein

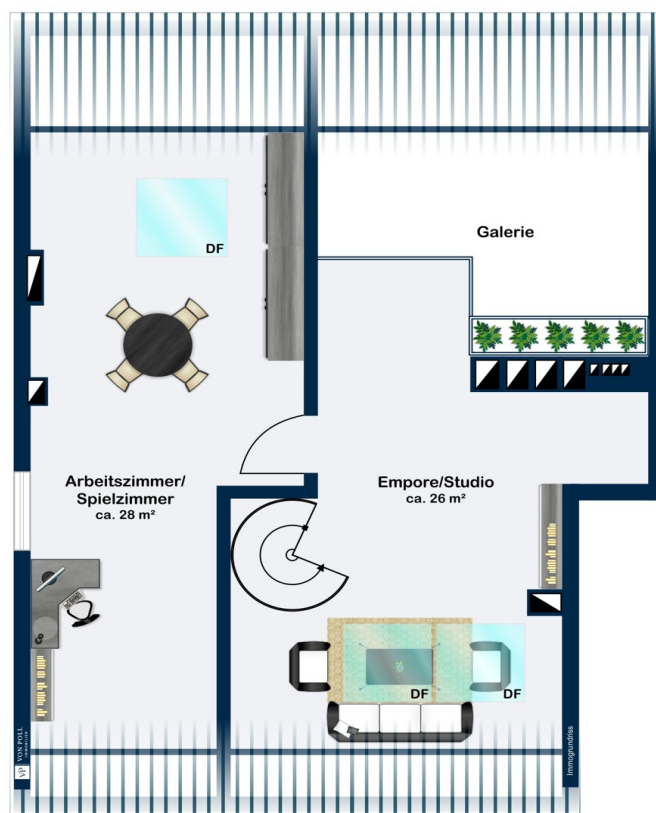
## Az ingatlan

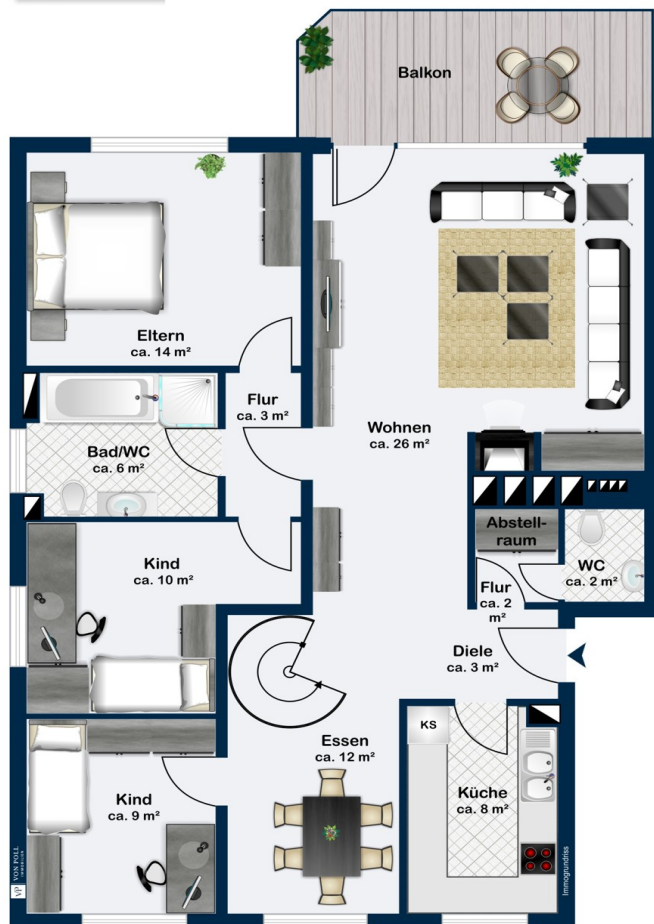




VP azonosító: 25192002 - 65510 Idstein

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25192002 - 65510 Idstein

## Az első benyomás

Ez a tágas, körülbelül 158 m<sup>2</sup>-es lakótérrel rendelkező maisonette lakás lenyűgözi a jól megtervezett elrendezését és kiváló állapotát. Az 1982-ben épült ingatlan központi helyen, egy kényelmes lakóövezetben található. Az évek során számos modernizációt hajtottak végre, beleértve a tetőablakok cseréjét is. Legutóbb, 2023-ban a fürdőszoba teljes és modern felújításon esett át. A lakás két szinten terül el, és összesen 5,5 szobát kínál, köztük négy hálószobát, amelyek rugalmasan használhatók – például gyerekszobaként, vendégszobaként vagy irodaként. A fő hálószobában kiváló minőségű parketta, míg a gyerekszobákban és a tetőtérben könnyen kezelhető laminált padló található, kellemes lakókörnyezetet teremtve. A folyosó, a konyha, a nappali és az étkező funkcionálisan és könnyen karbantartható – ideális a nagy forgalmú területekre. A lakásba lépve egy nyitott bejárat fogadja, amely a tágas folyosóra nyílik. Innen nyílik a hívogató nappali és étkező – a lakás szíve. A kandalló otthonos melegséget biztosít, míg a tágas, nyugati fekvésű erkély gyönyörű kilátással megorzi az esti napsütést. A nagyméretű, világos színű csempék modern, nyugodt és nyitott hangulatot kölcsönöznek ennek a helyiségnek. A különálló konyha közvetlenül a bejárat mellett található, és jól karbantartott beépített egységekkel és gépekkel van felszerelve. Szemben egy vendég-WC és egy praktikus tárolóhelyiség található. A 2023-ban modernizált fürdőszoba jól megtervezett elrendezéssel büszkélkedhet káddal, külön zuhanyzóval, WC-vel és egy nagyméretű tükörrel ellátott mosdóval. Az időtálló csempék és a kiváló minőségű szerelvények mindennapi kényelmet biztosítanak. A dupla üvegezésű fa ablakok jó hőszigetelést biztosítanak, és hozzájárulnak a kellemes beltéri klímához. A lakás fűtése központi fűtéssel történik, amely megbízhatóan biztosítja a kellemes hőmérsékletet még az átmeneti évszakokban is. A berendezési tárgyak és szerelvények minősége standardnak mondható, és lehetőséget kínál az egyéni testreszabásra. Az ingatlan általános állapota karbantartott. A modernizált elemek és a funkcionális alaprajz kombinációja sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínál – ideális családok, párok vagy szakemberek számára, akik értékelik a tágas életteret központi helyen. Gyozodjon meg saját szemével ennek a maisonette apartmannak az elonyeirol – várjuk érdeklodését és egy közös megtekintési idopontot.

VP azonosító: 25192002 - 65510 Idstein

## Részletes felszereltség

- Holzfenster doppelverglast
- erneuerte Dachfenster
- Parkettboden im Elternschlafzimmer
- Laminatboden in Kinderzimmern und Dachgeschoss
- Fliesen in Diele, Küche, Ess- und Wohnbereich
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- offener Kamin
- großer Balkon
- manuelle Rolläden
- modernisiertes Bad mit Wanne, Dusche, WC und Waschtisch

**VP azonosító: 25192002 - 65510 Idstein**

## Minden a helyszínról

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



VP azonosító: 25192002 - 65510 Idstein

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.11.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 114.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.  
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. 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.

**VP azonosító: 25192002 - 65510 Idstein**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Bahnhofstraße 2, 65510 Idstein

**Tel.:** +49 6126 - 95 83 17 0

**E-Mail:** idstein@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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