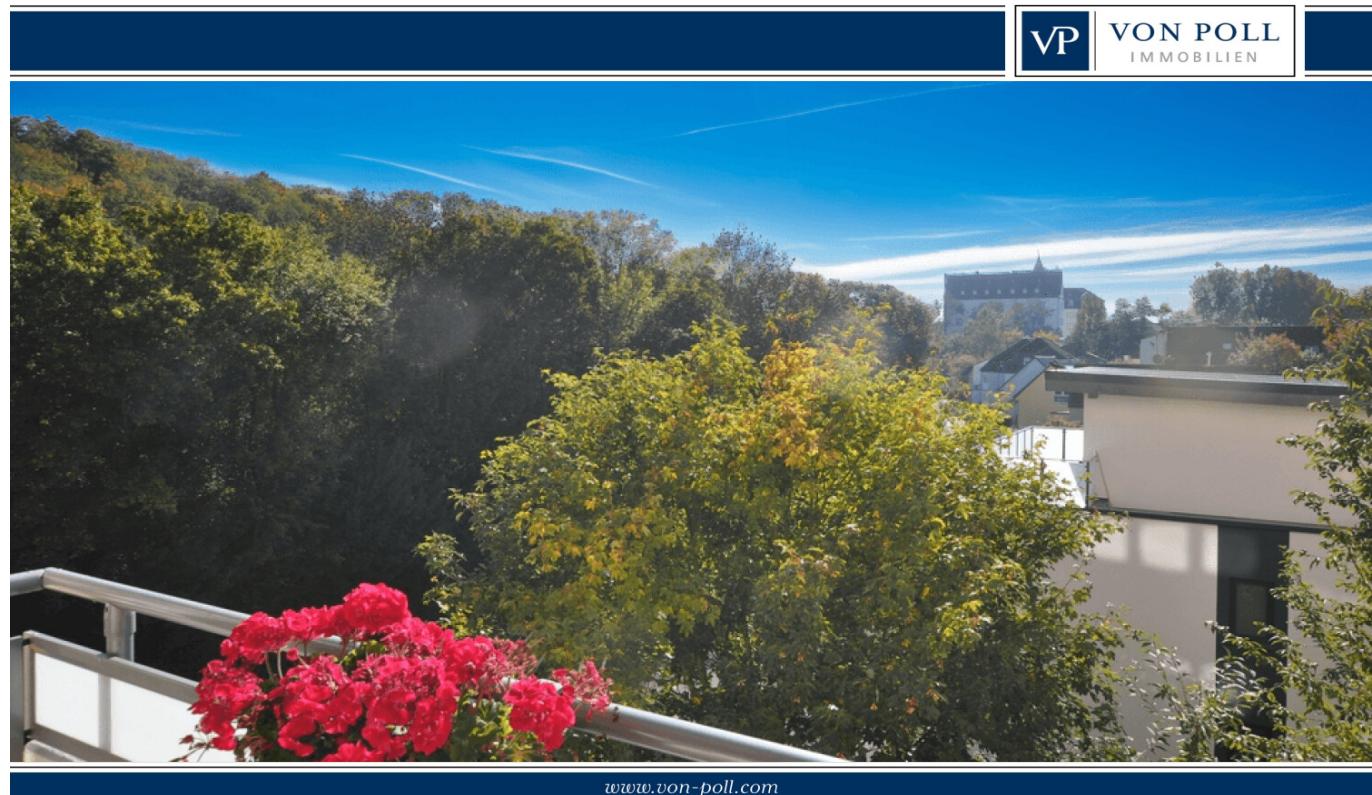


Idstein

Foglalva! Várra néző kilátással - Jól karbantartott 2 szobás lakás mélygarázzsal, csendes, központi helyen.

VP azonosító: 25192049



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 178.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 61 m² • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25192049 - 65510 Idstein

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

VP azonosító: 25192049 - 65510 Idstein

Áttekintés

VP azonosító	25192049
Hasznos lakótér	ca. 61 m ²
Az ingatlan elérhető	01.01.2026
Emelet	3
Szobák	2
Hálószobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1971
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs, 10000 EUR (Eladó)

Vételár	178.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25192049 - 65510 Idstein

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	118.00 kWh/m ² a
Energia tanusítvány érvényességének lejáratra	04.11.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1971

VP azonosító: 25192049 - 65510 Idstein

Az ingatlan



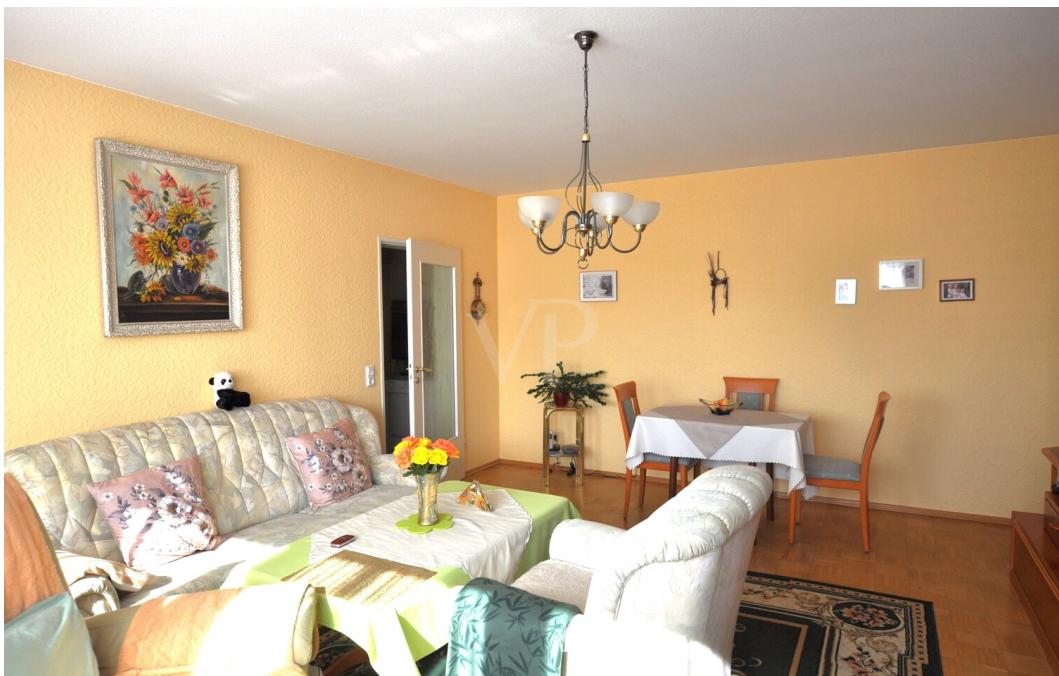
VP azonosító: 25192049 - 65510 Idstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25192049 - 65510 Idstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25192049 - 65510 Idstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25192049 - 65510 Idstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25192049 - 65510 Idstein

Az ingatlan



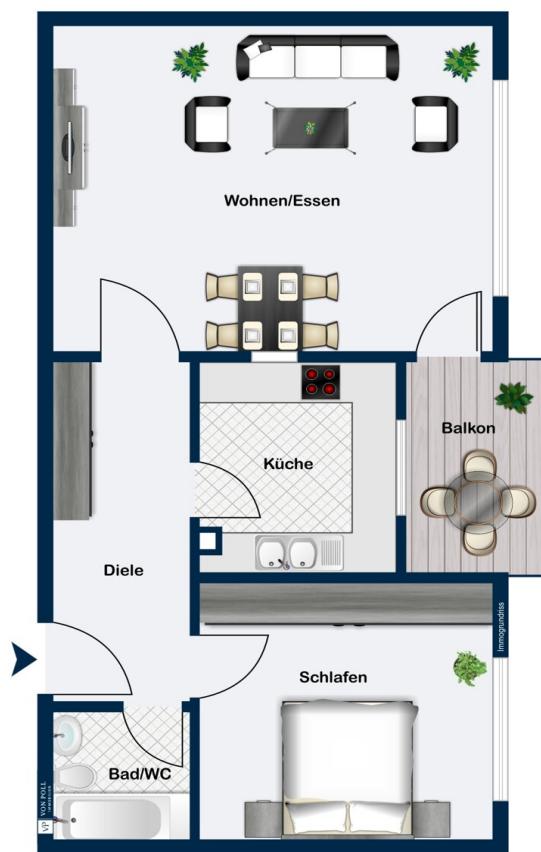
VP azonosító: 25192049 - 65510 Idstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25192049 - 65510 Idstein

Alaprajzok



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

VP azonosító: 25192049 - 65510 Idstein

Az elso benyomás

Diese helle und sehr gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses überzeugt nicht nur durch den Grundriss, sondern vor allem durch ihre ruhige und zugleich zentrale Lage.

Mit einer Wohnfläche von ca. 61 m² bietet die Wohnung ein großzügiges Wohnzimmer mit Parkettboden, ein gut geschnittenes Schlafzimmer, eine separate Küche sowie ein modernes, neu renoviertes Duschbad. Große Fenster sorgen für viel Licht und ein angenehmes Wohnambiente.

Der Zustand der Wohnung ist äußerst gepflegt – ein neuer Eigentümer kann mit nur geringem Renovierungsaufwand (neuer Bodenbelag im Flur und Schlafzimmer sowie frische Farbe an den Wänden) sofort einziehen oder das Objekt problemlos vermieten.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 10.000 €), sowie ein eigener Kellerraum.

Die Eigentümergemeinschaft legt großen Wert auf Werterhalt und die kontinuierliche Instandhaltung des Gebäudes. In den letzten Jahren wurden zahlreiche Maßnahmen erfolgreich umgesetzt, z.B. Einbau einer neuen, modernen Aufzugsanlage, Tiefgaragensanierung, Balkonsanierung, Fassadenanstrich etc.

Die Immobilie wird seit vielen Jahren von einer professionellen Hausverwaltung betreut, was eine zuverlässige und transparente Verwaltung gewährleistet.

Das monatliche Hausgeld in Höhe von aktuell 471,37 € setzt sich wie folgt zusammen:
248,87 € Bewirtschaftungskosten und 222,50 € Rücklagenanteil

Die für die Wohnung zum Zeitpunkt des Verkaufes angesparte Instandhaltungsrücklage (Stand 31.12.2024 - 4543,35 €) ist bereits im Kaufpreis mit berücksichtigt und geht auf den neuen Eigentümer über.

Die Wohnung steht neuen Eigentümern zum Eigenbezug oder zur Vermietung ab Januar 2026 zur Verfügung.

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns gern.

VP azonosító: 25192049 - 65510 Idstein

Részletes felszereltség

Wohnung:

- modernisiertes Bad (2023) mit hellen Fliesen, Dusche, neuer Waschtisch, Spiegelschrank
- Kunststofffenster doppeltverglast (1998)
- Helle Innentüren (1998)
- Erneuerung der Fliesen in der Küche (1998)
- Elektrik erneuert (Fl etc. 1998)
- Stäbchenparkett im Wohnzimmer
- Einbauküche mit E-Geräten (Backofen, Kühl-Gefrierkombi, Waschmaschine)
- Elektrische Rollläden
- Passgenaue Plissees an den Fenstern im SZ und in der Küche
- Elektrische Markise am Balkon

In den letzten Jahren wurden viele Maßnahmen von der Eigentümergemeinschaft bzw. der Verwaltung umgesetzt. Anbei eine Übersicht der wichtigsten Maßnahmen:

- Erneuerung Aufzüge Häuser B und C (2025)
- Erneuerung Haustüranlage, Beleuchtung im Treppenhaus und am Hauseingang (2025)
- Sanierung Parkdeck/ Tiefgarage (2017-2020)
- Erneuerung/ Aufwertung Heizungsanlage (2019)
- Fassadensanierung, Anstrich + Balkonsanierung
- tw. Strangsanierung

VP azonosító: 25192049 - 65510 Idstein

Minden a helyszínrol

Idstein besticht als lebenswerte Stadt im Herzen des wirtschaftsstarken Rhein-Main-Gebiets durch eine harmonische Verbindung von Tradition und moderner Infrastruktur. Die Stadt überzeugt mit einer stabilen, überwiegend erwerbstätigen Bevölkerung und einer ausgezeichneten Anbindung an Autobahn, Bahn und den internationalen Flughafen Frankfurt. Ein vielfältiges Bildungsangebot sowie eine sichere und gepflegte Umgebung schaffen eine Atmosphäre, die Ruhe und Lebensqualität auf höchstem Niveau garantiert.

VERKEHRSANBINDUNG

- Wenige Gehminuten bis zur nächsten Bushaltestelle und zum Busbahnhof Idstein
- Bahnhof Idstein mit Anbindung an den regionalen Zugverkehr Richtung Frankfurt, Limburg, Wiesbaden in ca. 1,4 km Entfernung
- ICE Bahnhof Limburg (ca. 20 min Autominuten entfernt)
- Autobahn A3 in wenigen Minuten erreichbar

EINKAUFSMÖGLICHKEITEN/ GASTRONOMIE

- Fachmarktzentrum mit 2 Supermärkten, Schuhzelthandel, Drogerie, Apotheke in direkter Nachbarschaft, weitere 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

MEDIZINISCHE VERSORGUNG

- Mehrere Fachärzte und Zahnärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe
- Apotheken sind in wenigen Gehminuten erreichbar
- Helios Klinik Idstein in wenigen Fahrminuten erreichbar

VP azonosító: 25192049 - 65510 Idstein

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.11.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 118.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 25192049 - 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 felelősségtörökítéséhez

www.von-poll.com