

Idstein

## Luminoso e spazioso appartamento duplex di 5,5 locali a Idstein

Codice oggetto: 25192002



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

PREZZO D'ACQUISTO: 420.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 157,34 m<sup>2</sup> • VANI: 5.5

Codice oggetto: 25192002 - 65510 Idstein

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25192002 - 65510 Idstein

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25192002
Superficie netta	ca. 157,34 m <sup>2</sup>
Piano	3
Vani	5.5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1982
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	420.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

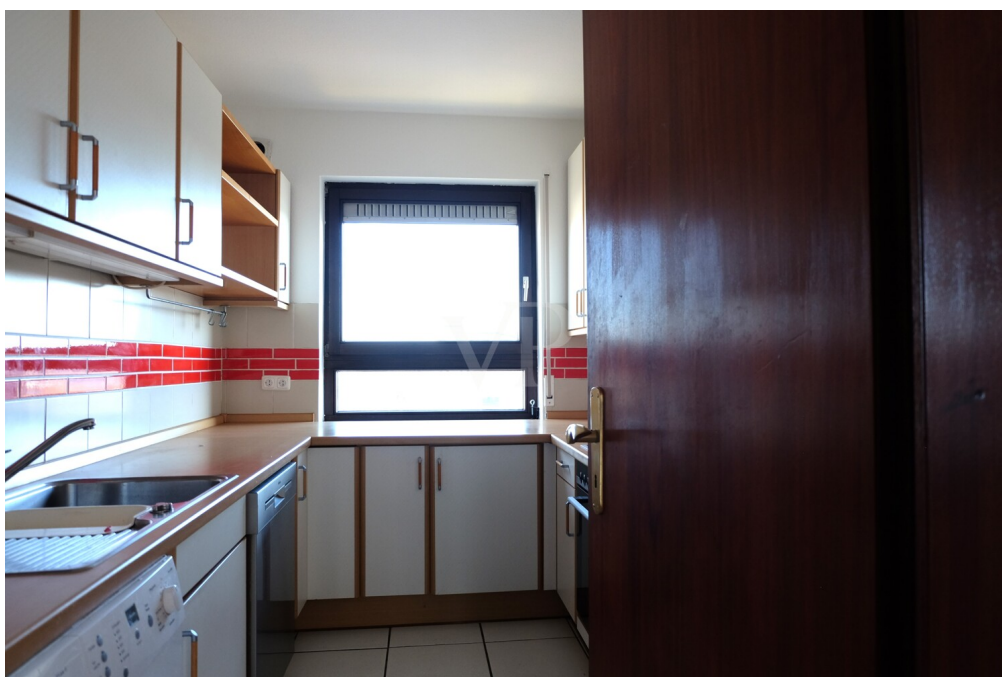
Codice oggetto: 25192002 - 65510 Idstein

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	114.20 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	05.11.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1982

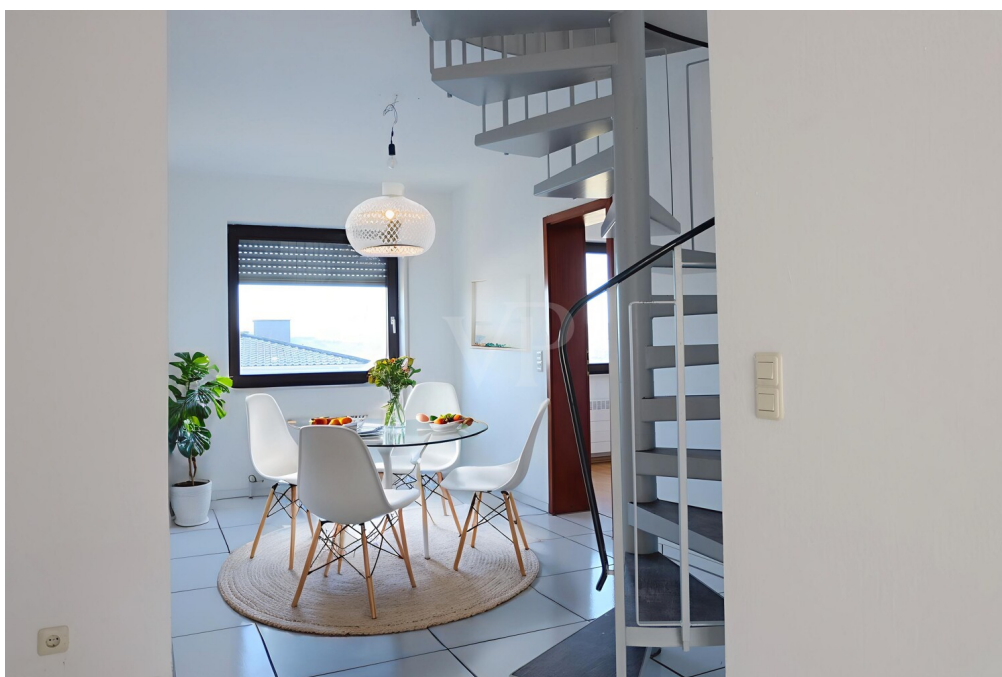
Codice oggetto: 25192002 - 65510 Idstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25192002 - 65510 Idstein

## La proprietà





Codice oggetto: 25192002 - 65510 Idstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25192002 - 65510 Idstein

## La proprietà





Codice oggetto: 25192002 - 65510 Idstein

## La proprietà



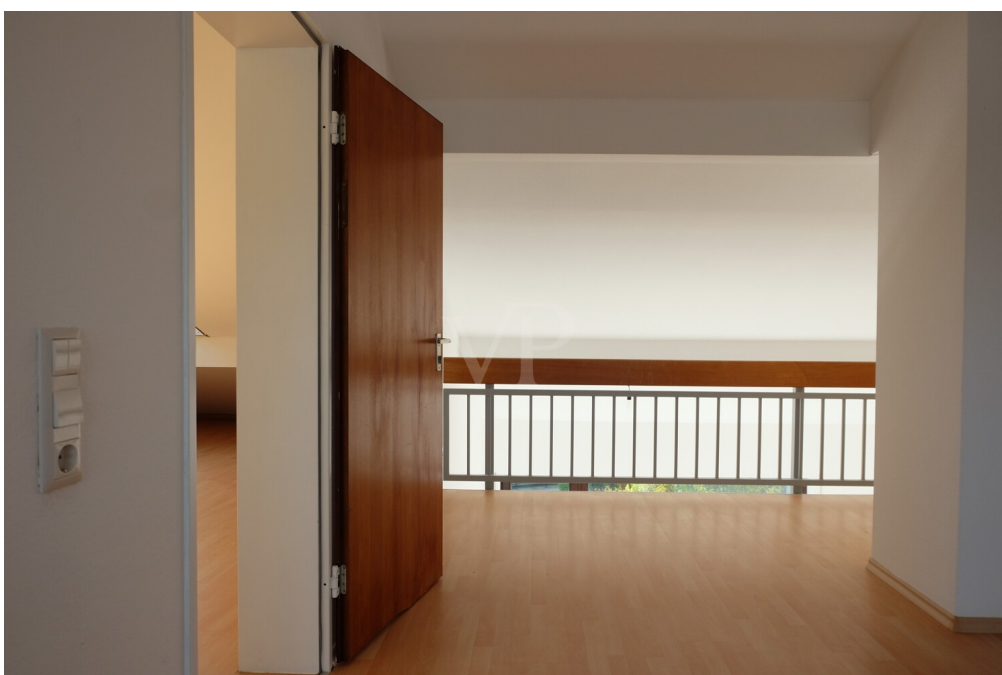
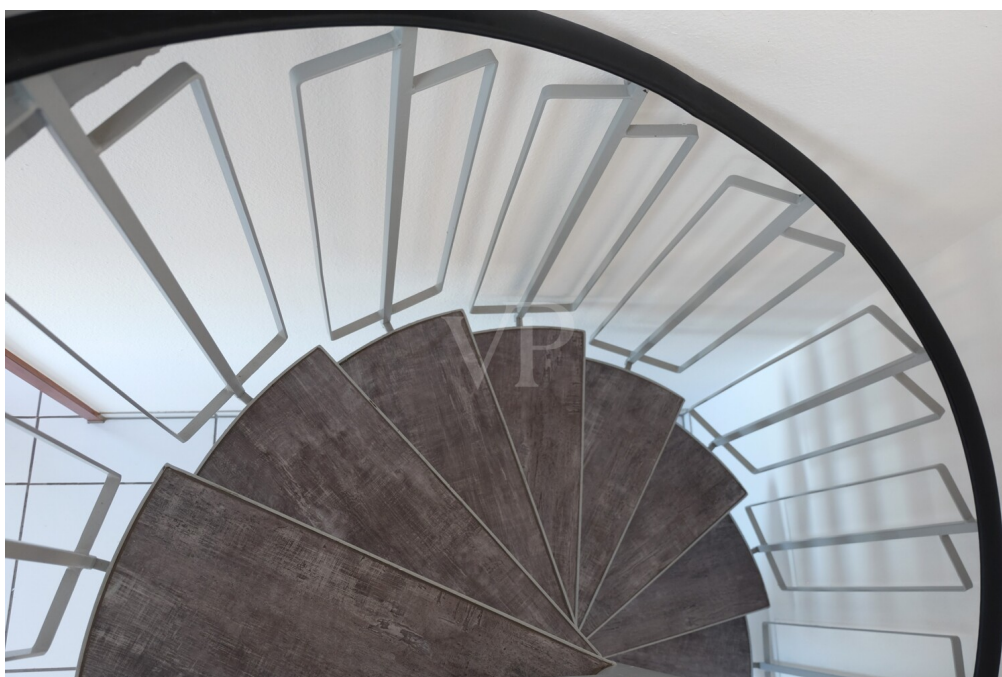
Codice oggetto: 25192002 - 65510 Idstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25192002 - 65510 Idstein

## La proprietà





Codice oggetto: 25192002 - 65510 Idstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25192002 - 65510 Idstein

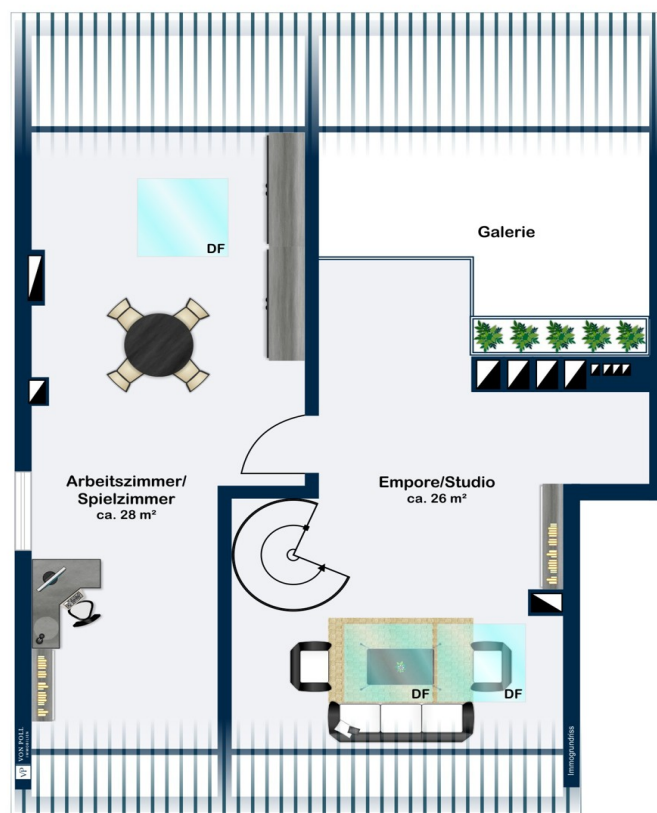
## La proprietà

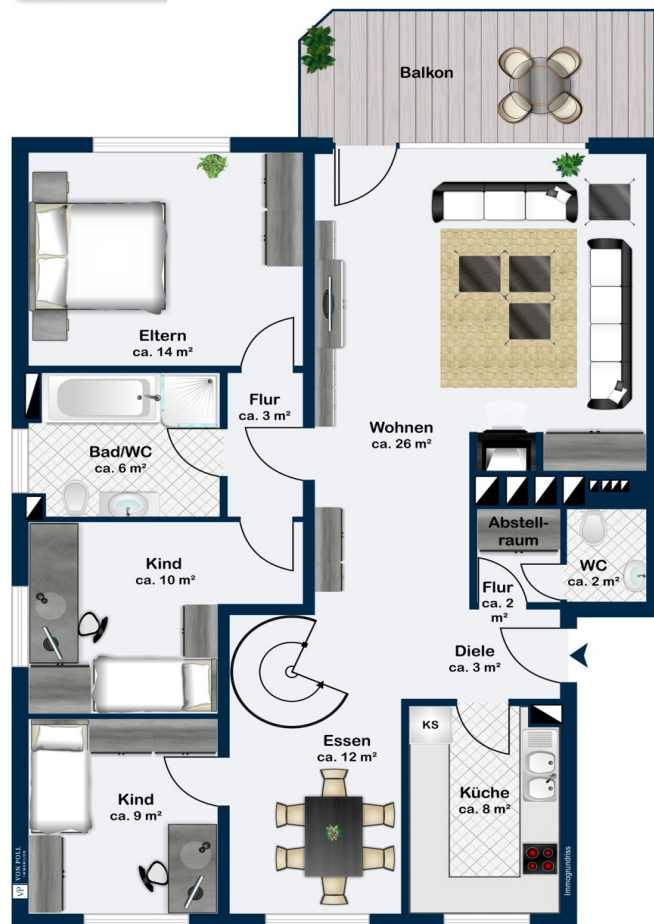




Codice oggetto: 25192002 - 65510 Idstein

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25192002 - 65510 Idstein

## Una prima impressione

Questo spazioso appartamento duplex, con circa 158 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, colpisce per la sua distribuzione ben progettata e le eccellenti condizioni. Costruito nel 1982, l'immobile è situato in posizione centrale in una comoda zona residenziale. Nel corso degli anni sono stati effettuati numerosi ammodernamenti, tra cui la sostituzione dei lucernari. Più recentemente, nel 2023, il bagno è stato completamente ristrutturato in stile contemporaneo. L'appartamento si sviluppa su due livelli e offre un totale di 5,5 locali, tra cui quattro camere da letto che possono essere utilizzate in modo flessibile, ad esempio come camerette, camere per gli ospiti o uffici. La camera da letto principale è dotata di pavimenti in parquet di alta qualità, mentre le camerette e la mansarda sono dotate di pavimenti in laminato di facile manutenzione, creando un ambiente abitativo piacevole. L'ingresso, la cucina e la zona giorno e pranzo sono funzionali e di facile manutenzione, ideali per le zone ad alto passaggio. Entrando nell'appartamento, si viene accolti da un ingresso aperto che si apre sull'ampio ingresso. Da qui si accede all'accogliente zona giorno e pranzo, il cuore dell'appartamento. Un camino offre un calore accogliente, mentre l'ampio balcone esposto a ovest, con la sua splendida vista, cattura il sole della sera. Piastrelle di grande formato e dai colori chiari conferiscono a quest'area un'atmosfera moderna, tranquilla e aperta. La cucina separata si trova proprio accanto all'ingresso ed è dotata di mobili ed elettrodomestici a muro ben tenuti. Di fronte si trovano un bagno per gli ospiti e un pratico ripostiglio. Il bagno, rimodernato nel 2023, vanta una disposizione ben progettata con vasca da bagno, doccia separata, WC e un lavabo con un grande specchio. Piastrelle senza tempo e sanitari di alta qualità offrono il comfort quotidiano. Le finestre in legno con doppi vetri offrono un buon isolamento termico e contribuiscono a un clima interno piacevole. L'appartamento è riscaldato da un impianto di riscaldamento centralizzato, che garantisce temperature confortevoli anche durante le mezze stagioni. La qualità degli impianti e degli accessori può essere descritta come standard e offre il potenziale per la personalizzazione individuale. Le condizioni generali dell'immobile sono ben tenute. La combinazione di elementi modernizzati e una planimetria funzionale offre opzioni di utilizzo versatili, ideali per famiglie, coppie o professionisti che apprezzano una vita spaziosa in una posizione centrale. Convincetevi personalmente dei vantaggi di questo appartamento su due livelli: saremo lieti di ricevere la vostra richiesta e di fissare un appuntamento per una visita congiunta.

Codice oggetto: 25192002 - 65510 Idstein

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25192002 - 65510 Idstein

## Tutto sulla posizione

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



Codice oggetto: 25192002 - 65510 Idstein

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25192002 - 65510 Idstein

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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