

Idstein

# Idstein-Zentrum: Stilvolle 2-Zi.-Wohnung mit großer Loggia

**CODICE OGGETTO: 25192042**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 590 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 52 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**CODICE OGGETTO: 25192042 - 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: 25192042 - 65510 Idstein**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25192042
Superficie netta	ca. 52 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	01.10.2025
Piano	2
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato, 40 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	590 EUR
Costi aggiuntivi	200 EUR
Appartamento	Attico
Modernizzazione / Riqualficazione	2013
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25192042 - 65510 Idstein

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	170.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	20.11.2027	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

CODICE OGGETTO: 25192042 - 65510 Idstein

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25192042 - 65510 Idstein

## La proprietà



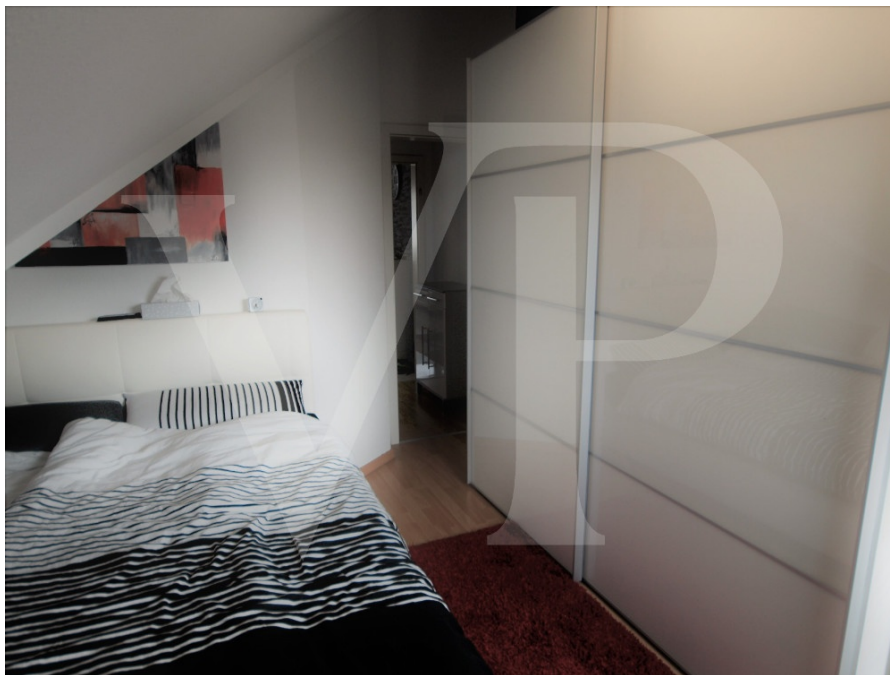
CODICE OGGETTO: 25192042 - 65510 Idstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25192042 - 65510 Idstein

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25192042 - 65510 Idstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25192042 - 65510 Idstein

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25192042 - 65510 Idstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25192042 - 65510 Idstein

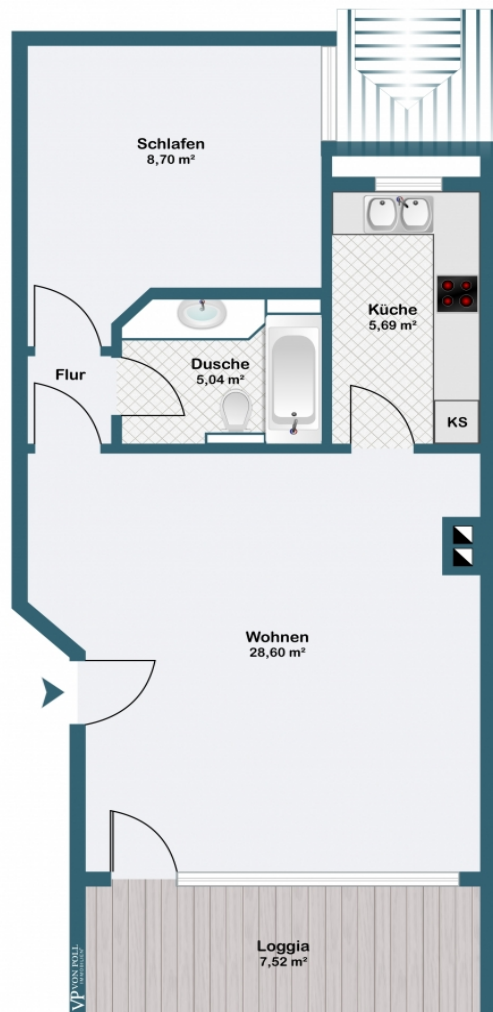
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25192042 - 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: 25192042 - 65510 Idstein**

## Una prima impressione

Die von uns angebotene moderne 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im obersten Stock eines Mehrparteienhauses. Sie besticht durch ihre zentrale und dennoch ruhige Lage mitten im Zentrum von Idstein.

Aufgrund der Lage, Größe und des Zuschnitts eignet sich diese Wohnung perfekt für sportliche Singles und Paare, die ihr erstes gemeinsames Zuhause suchen.

Über den Wohn-Essbereich mit offenem Kamin gelangt man in die moderne Einbauküche. Über die kleine Diele geht man in das Schlafzimmer mit Dachschräge und einem wunderbaren Blick Richtung Hexenturm.

Ein stylisches (innenliegendes) Bad mit begehbare Dusche rundet dieses tolle Angebot ab.

Zu der Wohnung gehören zwei hintereinander liegende neu modernisierte Tiefgaragenstellplätze und ein eigener Keller.

Die Wohnung kann zum 01.10.2025 bezogen werden.

Gerne zeigen wir Ihnen diese äußerst charmante und individuelle Wohnung. Besichtigungen sind voraussichtlich in der Woche ab dem 23.08.2025 möglich.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass Mieter im Falle einer Anmietung folgende Unterlagen benötigen: Bank- oder Schufa-Auskunft, eine Mieter-Selbstauskunft, aktuelle Einkommensnachweise.

**CODICE OGGETTO: 25192042 - 65510 Idstein**

## Dettagli dei servizi

- Modernisiertes Bad innenliegend mit großer begehbare Dusche mit Glaswand
- Moderne Badmöbel
- Helle, moderne Einbauküche mit Siemens-Geräten (Kühlschrank, Ceran-Kochfeld, Spülmaschine, Backofen)
- Einbauspots im Wohnzimmer
- Marmorboden
- Holzfenster (doppelt verglast)
- Offener Kamin
- Große Süd-Ost-Loggia mit Blick in den Innenhof
- Dachboden/ Spitzboden als Abstellfläche
- 2 Tiefgaragenstellplätze
- 1 Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Wasorraum im 1.UG
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller

**CODICE OGGETTO: 25192042 - 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 Busbahnhof
- rd. 10 Gehminuten 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
- Zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars sind fußläufig zu erreichen



**CODICE OGGETTO: 25192042 - 65510 Idstein**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.11.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 170.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 25192042 - 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)