

Idstein

# Neuer Preis! Gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus in stadtnaher Lage

*Codice oggetto: 26192003*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 799.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 232 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 364 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26192003 - 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: 26192003 - 65510 Idstein**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26192003</b>
Superficie netta	<b>ca. 232 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a padiglione</b>
Vani	<b>11</b>
Bagni	<b>3</b>
Anno di costruzione	<b>1926</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Carport, 3 x superficie libera, 1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>799.000 EUR</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualficazione	<b>2016</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 100 m<sup>2</sup></b>
Superficie commerciale	<b>ca. 100 m<sup>2</sup></b>
Superficie affittabile	<b>ca. 385 m<sup>2</sup></b>
Spazio per uffici	<b>ca. 53 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Balcone</b>

Codice oggetto: 26192003 - 65510 Idstein

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>80.00 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>23.02.2032</b>	Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2016</b>

Codice oggetto: 26192003 - 65510 Idstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26192003 - 65510 Idstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26192003 - 65510 Idstein

## La proprietà



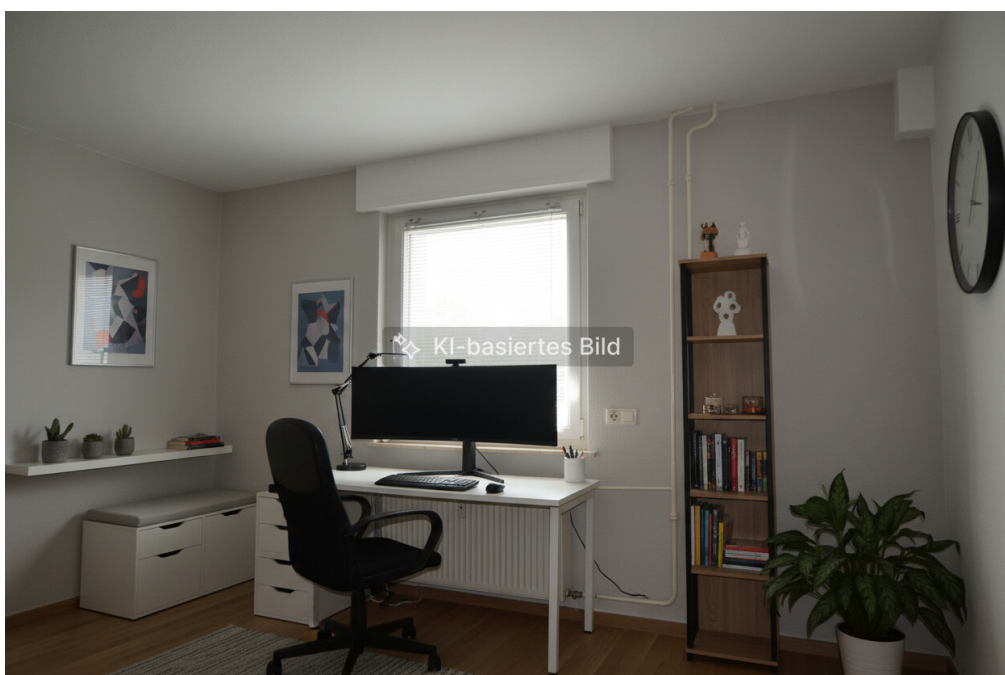
Codice oggetto: 26192003 - 65510 Idstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26192003 - 65510 Idstein

## La proprietà



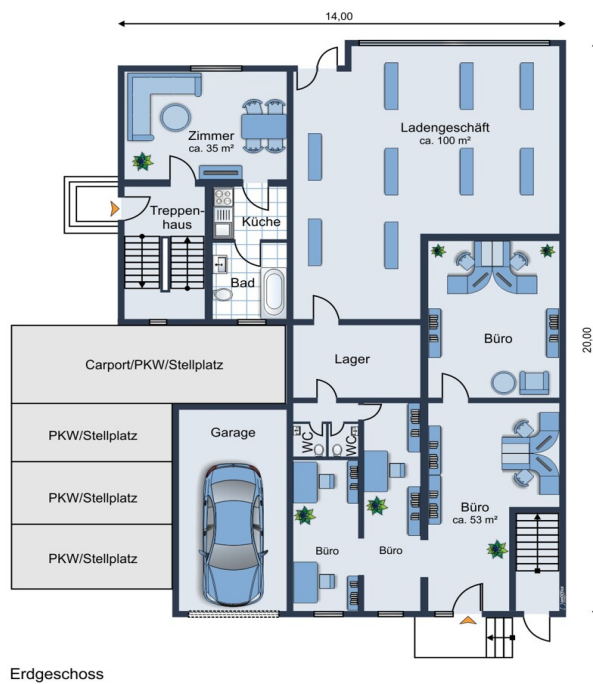
Codice oggetto: 26192003 - 65510 Idstein

## La proprietà



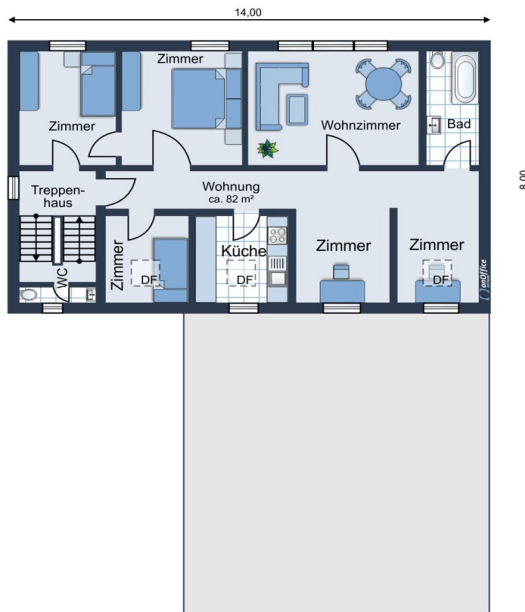
Codice oggetto: 26192003 - 65510 Idstein

## Planimetrie





Obergeschoss



Dachgeschoss

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: 26192003 - 65510 Idstein**

## **Una prima impressione**

**Das solide Wohn- und Geschäftshaus mit 5 vermieteten Einheiten, davon 2 Gewerbeeinheiten in fußläufiger Lage zur Idsteiner Stadtmitte bietet sich idealerweise für Kapitalanleger an, die Interesse an einem realen Idsteiner Anlageobjekt haben.**

**Das zwischenzeitlich in 2016 modernisierte Gebäude befindet sich in einer Lage, die sowohl privaten als auch gewerblichen Anforderungen sehr gut gerecht wird. Nach einer umfassenden Modernisierung im Jahr 2016 befindet sich das Anwesen in einem ansprechenden und normal gepflegten Gesamtzustand.**

**Neben der gut frequentierten Ladenfläche (straßenseitig) befindet sich im hinteren Gebäudebereich ein kleiner, Mitte der 60er Jahre angebauter Bürokomplex, der ebenfalls gut vermietet ist.**

**Für den privaten Bereich stehen 3 Wohneinheiten zur Verfügung, die unterschiedliche Wohnkonzepte ermöglichen - die Wohneinheiten wurden nicht weiter modernisiert und sind vernünftig ausgestattet, alle Mietverhältnisse sind sehr zuverlässig.**

**Zum Haus gehören 3 Stellplätze im Außenbereich.**

**Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung persönlich von den vielseitigen Möglichkeiten, die dieses Anlageobjekt bietet. Für weitere Informationen oder einen individuellen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gern zur Verfügung - dazu planen Sie bitte etwas Vorlauf ein, damit wir einen Termin mit den Mietparteien abstimmen können.**

**Codice oggetto: 26192003 - 65510 Idstein**

## **Dettagli dei servizi**

**MODERNISIERUNGS-MAßNAHMEN:**

**1995 - Bäder in den Obergeschossen**

**2014 - Bad EG**

**2016 - Aussendämmung, Aufdachdämmung, Gas-BW-Heizung, Kunststofffenster 3-fach, Eingangstüren, Außenjalousien**

**Codice oggetto: 26192003 - 65510 Idstein**

## **Tutto sulla posizione**

**Ein gepflegtes Anlageobjekt in stadtnaher Lage - für viele Insider eine ruhige Lage von Idstein bei bester Anbindung an die charmante Innenstadt sowie Natur.**

**Selbstverständlich finden Sie in Idstein alle Annehmlichkeiten einer funktionierenden Infrastruktur: Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und eine bezaubernde Altstadt, die mit ihren diversen Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten ständig zum Verweilen einlädt!**

**Bekannt für seine Jazztage bietet Ihnen das lebendige Idstein neben bekannten Arbeitgebern, dem Naherholungswert auch zwei Golfplätze sowie eine schnelle Anbindung über die A3 nach Köln, ins Rhein-Main-Gebiet oder an den Frankfurter Flughafen.**

**Codice oggetto: 26192003 - 65510 Idstein**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26192003 - 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)**