

Idstein

Im Grünen gelegenes versetzt aneinander gebautes Doppelhaus mit idylischem Garten

Codice oggetto: 26192029



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 118 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 587 m²

Codice oggetto: 26192029 - 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: 26192029 - 65510 Idstein

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26192029
Superficie netta	ca. 118 m²
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	490.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 56 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 26192029 - 65510 Idstein

Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	31.12.2039	Consumo energetico	187.40 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 26192029 - 65510 Idstein

La proprietà



Codice oggetto: 26192029 - 65510 Idstein

La proprietà



Codice oggetto: 26192029 - 65510 Idstein

La proprietà



Codice oggetto: 26192029 - 65510 Idstein

La proprietà



Codice oggetto: 26192029 - 65510 Idstein

La proprietà



Codice oggetto: 26192029 - 65510 Idstein

La proprietà



Codice oggetto: 26192029 - 65510 Idstein

La proprietà



Codice oggetto: 26192029 - 65510 Idstein

La proprietà



Codice oggetto: 26192029 - 65510 Idstein

La proprietà



Codice oggetto: 26192029 - 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: 26192029 - 65510 Idstein

Una prima impressione

Ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Glücklichein – dieses gepflegte Doppelhaus in familienfreundlicher Lage von Idstein bietet beste Voraussetzungen für Ihr neues Zuhause.

Das im Jahr 1972 erbaute Haus wurde über die Jahre kontinuierlich gepflegt und modernisiert. Die Heizungsanlage wurde erst 2021 erneuert. Mit seiner durchdachten Raumaufteilung, dem schönen Garten und den vielseitig nutzbaren Räumen bietet dieses Zuhause viel Platz für die ganze Familie.

Bereits beim Betreten empfängt Sie die offen gestaltete Wohnebene im Erdgeschoss. Hier verbinden sich Wohnen, Essen und Leben zu einem harmonischen Lebensmittelpunkt. Neben der Küche stehen Ihnen ein gepflegtes Tageslichtbad mit Badewanne, ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet.

Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück des Hauses. Große Fenster sorgen für eine freundliche Atmosphäre und bieten direkten Zugang zur größtenteils überdachten Terrasse. Der sightgeschützte Garten lädt zum Spielen, Entspannen und Genießen ein. Ob gemeinsame Grillabende, Kinderlachen im Grünen oder ruhige Stunden auf der Terrasse – hier entstehen Erinnerungen fürs Leben.

Im Untergeschoss erwarten Sie weitere flexibel nutzbare Räume, darunter ein Wohn- bzw. Gästezimmer, ein Büro, ein Vorratsraum sowie ein Abstellraum. Das moderne Duschbad wurde 2018 vollständig renoviert. Zwei Garagen mit jeweils einem Stellplatz runden dieses attraktive Angebot ab.

Das Haus befindet sich in einem angenehmen, ruhigen und gewachsenen Wohngebiet von Idstein. Kindergärten, Schulen, Spielplätze sowie Einkaufsmöglichkeiten sind bequem erreichbar. Die historische Altstadt, zahlreiche Freizeitangebote und die gute Anbindung an Wiesbaden, Limburg und das gesamte Rhein-Main-Gebiet machen diesen Standort besonders attraktiv.

Ein Zuhause mit Charme, Geborgenheit und viel Lebensqualität – ideal für Familien, die sich den Traum vom eigenen Haus erfüllen möchten.

Codice oggetto: 26192029 - 65510 Idstein

Dettagli dei servizi

Wesentlichen Modernisierungen im Überblick

2021: Erneuerung der Heizanlage, Gas Heizung

2018: Badsanierung im Untergeschoss

2013: Dach

2005: Garagenzufahrt

Codice oggetto: 26192029 - 65510 Idstein

Tutto sulla posizione

Entfernungen:

Wiesbaden ca. 25 km

Frankfurt am Main ca. 45 km

Frankfurt Flughafen ca. 35 km

Die Hochschulstadt Idstein liegt im Taunus, nördlich der Landeshauptstadt Wiesbaden, und erfüllt nach hessischer Landesplanung die Funktion eines Mittelzentrums mit hoher Wohnqualität und allen Möglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs.

Idstein hat ca. 28.000 Einwohner und verfügt über sehr gute Einkaufsmöglichkeiten und vielfältige Freizeitangebote zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie.

Die urgemütliche, historische Altstadt mit wunderschönen Fachwerkhäusern bietet tolle Cafés, Restaurants, Hotels, ein Kino und viele Geschäfte.

Idstein verfügt über alle Schulen, 10 KiTAs und eine sehr gute Infrastruktur mit allen Supermärkten, Ärzten und viele verschiedene Vereine, Fitnesscenter, Schwimmbäder usw.

Das Haus befindet sich in gepflegter und gefragter Wohngebietslage. Zum Bahnhof sind es nur wenige Gehminuten. Kindergarten, Bäcker und Pizzeria sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Codice oggetto: 26192029 - 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: 26192029 - 65510 Idstein

Partner di contatto

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

Katharina Lichtenberg-Weck

Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein

Tel.: +49 6128 – 74 06 144

E-Mail: taunusstein@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com