

Idstein

## Reserviert: Solides 2 Familienhaus in stadtnaher Lage für Kapitalanleger oder Großfamilie...

Número da propriedade: 25192006



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

PREÇO DE COMPRA: 439.000 EUR • ÁREA: ca. 160 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 401 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25192006 - 65510 Idstein

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25192006 - 65510 Idstein

## Numa vista geral

Número da propriedade	25192006
Área	ca. 160 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	8
Quartos	4
Casas de banho	3
Ano de construção	1954
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	439.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	1999
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25192006 - 65510 Idstein

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	357.70 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	28.08.2034	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1954

Número da propriedade: 25192006 - 65510 Idstein

## O imóvel





Número da propriedade: 25192006 - 65510 Idstein

## O imóvel



Número da propriedade: 25192006 - 65510 Idstein

## O imóvel





Número da propriedade: 25192006 - 65510 Idstein

## O imóvel





Número da propriedade: 25192006 - 65510 Idstein

## O imóvel



Número da propriedade: 25192006 - 65510 Idstein

## O imóvel





Número da propriedade: 25192006 - 65510 Idstein

## O imóvel





Número da propriedade: 25192006 - 65510 Idstein

## O imóvel



Número da propriedade: 25192006 - 65510 Idstein

## O imóvel



Número da propriedade: 25192006 - 65510 Idstein

## Uma primeira impressão

Eine solide 2 Parteien-Doppelhaushälfte in citynaher Lage von Idstein sucht einen Kapitalanleger oder eine Großfamilie, die mit Eigenleistung sich ein schönes Zuhause schaffen möchte.

2 Wohneinheiten, wobei die Obergeschoss-Wohnung als Maisonette-Einheit auf 2 Ebenen betrachtet werden kann und ein großzügiges Grundstück warten auf eine handwerklich begabte Großfamilie oder einen Kapitalanleger, der 2 Einheiten zur Miete anbieten möchte.

Die Wohnungen waren bis vor Kurzem noch vermietet und stehen jetzt alle frei.

Im Erdgeschoss befindet sich eine helle und freundliche 3 Zimmer-Wohnung mit ca. 60m<sup>2</sup>, im Obergeschoss eine ca. 61m<sup>2</sup> große Wohneinheit, ebenfalls mit 3 Zimmern ausgestattet.

Das Dachgeschoss bietet aktuell weiteren Wohnraum in Ergänzung zur OG-Wohnung.

Auf dem großzügigen Grundstück befindet sich eine geschlossene Garage mit davorliegendem Stellplatz sowie ein kleines Gartenhaus.

Dieses Objekt bietet sich für die Großfamilie als Mehrgenerationenhaus hervorragend an. Da es in der Vergangenheit vermietet war, könnte es auch mit etwas Aufwand als Kapitalanlage sinnvoll sein.

Diese DHH befindet sich in fußläufiger, ruhiger Lage zur Idsteiner Innenstadt.



Número da propriedade: 25192006 - 65510 Idstein

## Detalhes do equipamento

- Laminatböden
- Kunststofffenster, doppelt verglast
- 1 EBK im OG
- manuelle Rollläden
- Gartenhaus
- Garage
- Stellplatz

Número da propriedade: 25192006 - 65510 Idstein

## Tudo sobre a localização

Wohnen 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.

Número da propriedade: 25192006 - 65510 Idstein

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.8.2034.

Endenergiebedarf beträgt 357.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.



Número da propriedade: 25192006 - 65510 Idstein

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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