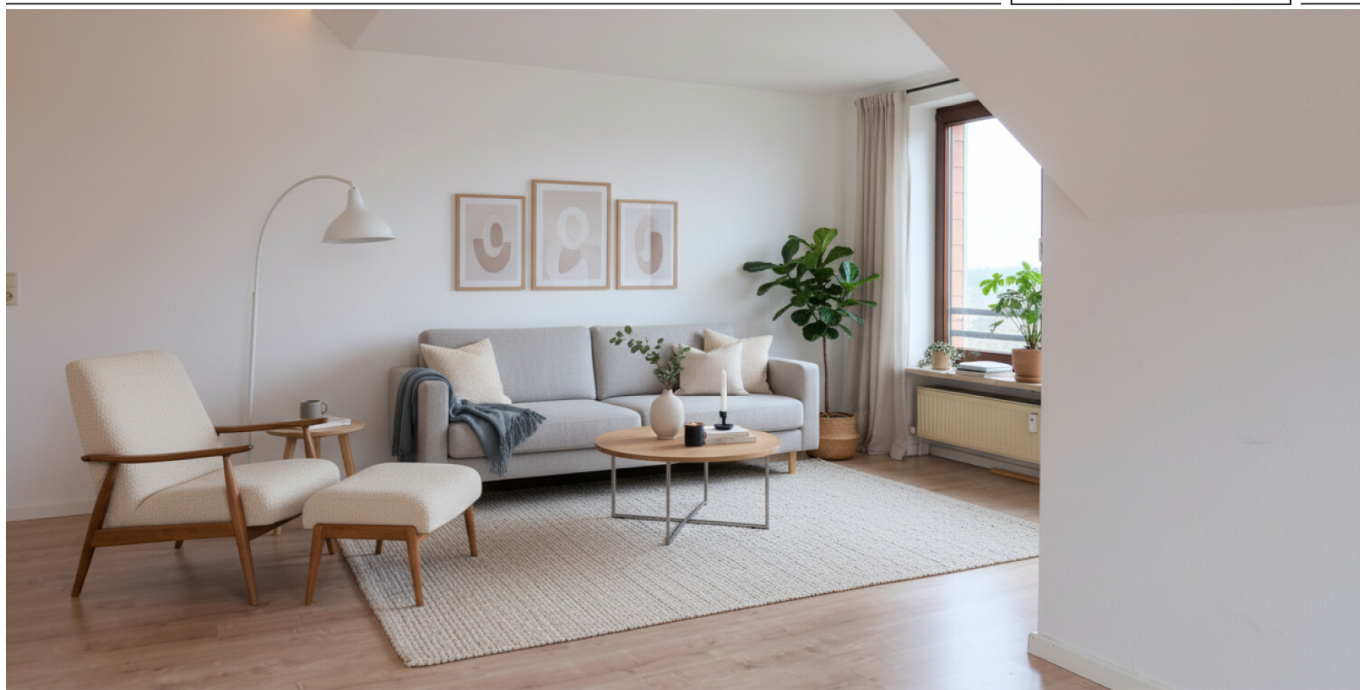


Idstein

RESERVIERT! Lichtdurchflutete 2-Zimmerwohnung mit Weitblick – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger

Número da propriedade: 25192054



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 177.000 EUR • ÁREA: ca. 60,31 m² • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25192054 - 65510 Idstein

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

Número da propriedade: 25192054 - 65510 Idstein

Numa vista geral

Número da propriedade	25192054
Área	ca. 60,31 m ²
Piso	4
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1989
Tipo de estacionamento	1 x Garagem, 10000 EUR (Venda)

Preço de compra	177.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Lareira, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25192054 - 65510 Idstein

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	12.05.2028
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	113.90 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1989

Número da propriedade: 25192054 - 65510 Idstein

O imóvel



Número da propriedade: 25192054 - 65510 Idstein

O imóvel



Número da propriedade: 25192054 - 65510 Idstein

O imóvel



Número da propriedade: 25192054 - 65510 Idstein

O imóvel



Número da propriedade: 25192054 - 65510 Idstein

O imóvel



Número da propriedade: 25192054 - 65510 Idstein

O imóvel



Número da propriedade: 25192054 - 65510 Idstein

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25192054 - 65510 Idstein

Uma primeira impressão

Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Weitblick – ideal zum Wohlfühlen oder als Kapitalanlage

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1989 bietet ca. 61 m² Wohnkomfort und eine Atmosphäre, in der man sich sofort wohlfühlt. Sie liegt in einem ruhigen Mehrparteienhaus und überzeugt mit einem traumhaften Blick über Idstein, der jeden Tag ein Stück schöner macht – egal, ob als neues Zuhause oder als renditestarke Kapitalanlage.

Wohnen mit Wohlfühlfaktor

Der helle Wohn- und Essbereich mit Kamin bildet das Herz der Wohnung. Besonders an kühleren Tagen sorgt er für eine warme, gemütliche Stimmung. Vom Wohnbereich geht es direkt auf den Balkon, wo sich der beeindruckende Blick über Idstein besonders genießen lässt – ob zum Morgenkaffee oder beim Ausklingen des Tages.

Die Einbauküche ist komplett ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum für den täglichen Bedarf. Das Schlafzimmer bietet viel Platz und dank der großen, doppelt verglasten Fenster ein angenehmes Raumgefühl. Laminatboden, Rollläden und eine funktionale Badgestaltung mit Dusche ergänzen das harmonische Gesamtbild.

Lage, die verbindet

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend – gleichzeitig perfekt angebunden:

- Bahnhof fußläufig erreichbar
- Autobahnauffahrt nur wenige Minuten entfernt

Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote und Grünflächen befinden sich ebenfalls in der Nähe – ideal für den täglichen Komfort und attraktiv für zukünftige Mieter.

Starke Option für Kapitalanleger

Die Kombination aus gefragter Lage, sehr guter Anbindung, guter Vermietbarkeit und dem besonderen Ausblick macht diese Wohnung zu einer wertbeständigen und lukrativen Investition.



VON POLL
REAL ESTATE

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen persönlichen
Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Número da propriedade: 25192054 - 65510 Idstein

Detalhes do equipamento

- gemütlicher Kamin im Wohnbereich
- Balkon mit sonnigem Außenbereich
- moderne Einbauküche inklusive Elektrogeräten
- doppelverglaste Fenster mit Rollläden
- pflegeleichter Laminatboden
- solide und gepflegte Standardausstattung

Número da propriedade: 25192054 - 65510 Idstein

Tudo sobre a localização

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

Número da propriedade: 25192054 - 65510 Idstein

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.5.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 113.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.
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.

Número da propriedade: 25192054 - 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

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

www.von-poll.com