

**Idstein**

# Gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus in stadtnaher Lage

*Número da propriedade: 26192003*



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

**PREÇO DE COMPRA: 885.000 EUR • ÁREA: ca. 232 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 11 • ÁREA DO TERRENO: 364 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26192003 - 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: 26192003 - 65510 Idstein

## Numa vista geral

Número da propriedade	26192003	Preço de compra	885.000 EUR
Área	ca. 232 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de quadril	Modernização / Reciclagem	2016
Quartos	11	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	3	Área útil	ca. 100 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1926	Área comercial	ca. 100 m <sup>2</sup>
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem	Área arrendáve	ca. 385 m <sup>2</sup>
		Móveis	Varanda

Número da propriedade: 26192003 - 65510 Idstein

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	80.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	23.02.2032	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2016

Número da propriedade: 26192003 - 65510 Idstein

## O imóvel



Número da propriedade: 26192003 - 65510 Idstein

## O imóvel



Número da propriedade: 26192003 - 65510 Idstein

## O imóvel



Número da propriedade: 26192003 - 65510 Idstein

## O imóvel



Número da propriedade: 26192003 - 65510 Idstein

## O imóvel



Número da propriedade: 26192003 - 65510 Idstein

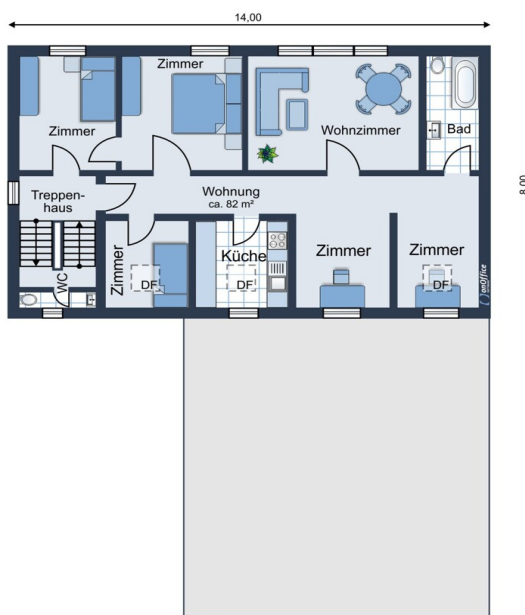
## O imóvel







Obergeschoss



Dachgeschoss

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: 26192003 - 65510 Idstein**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 26192003 - 65510 Idstein**

## Detalhes do equipamento

### MODERNISIERUNGS-MABNAHMEN:

1995 - Bäder in den Obergeschossen

2014 - Bad EG

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

**Número da propriedade: 26192003 - 65510 Idstein**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 26192003 - 65510 Idstein**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 26192003 - 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)