Idstein

# Wohnen in bester Lage! Moderne 3-Zimmer Wohnung mit Aufzug und TG-Stellplatz

***Objektnummer: 25192030***

**KAUFPREIS:** 398.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 82,23 m² • **ZIMMER:** 3

**Objektnummer: 25192030 - 65510 Idstein**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25192030 - 65510 Idstein**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25192030 |
| Wohnfläche | ca. 82,23 m² |
| Bezugsfrei ab | 01.08.2025 |
| Etage | 2 |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 2016 |
| Stellplatz | 1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf) |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 398.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 8 m² |
| Ausstattung | Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 25192030 - 65510 Idstein**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Blockheizkraftwerk | Endenergie-verbrauch | 67.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 09.05.2035 | Energie-Effizienzklasse | B |
| Befeuerung | Blockheizkraftwerk | Baujahr laut Energieausweis | 2015 |

**Objektnummer: 25192030 - 65510 Idstein**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25192030 - 65510 Idstein**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25192030 - 65510 Idstein**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25192030 - 65510 Idstein**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25192030 - 65510 Idstein**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25192030 - 65510 Idstein**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25192030 - 65510 Idstein**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25192030 - 65510 Idstein**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25192030 - 65510 Idstein**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25192030 - 65510 Idstein**

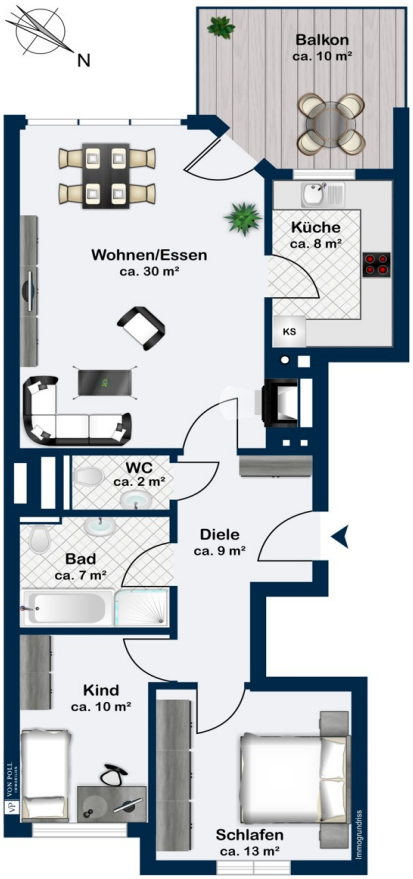
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25192030 - 65510 Idstein**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25192030 - 65510 Idstein**

# Grundrisse




Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25192030 - 65510 Idstein**

# Ein erster Eindruck

Sehr gepflegt, modern und lichtdurchflutet mit einem schönen Balkon, einer hellen und zeitlosen Einbauküche, einem TG-Stellplatz u.v.m...diese schön geschnittene, barrierefreie und somit auch seniorengerechte 3-Zi.-Wohnung im 2. OG wird Sie hellauf begeistern.

Ein großzügiges helles Wohnzimmer mit Kamin und direktem Zugang in die top ausgestattete Küche sowie auf den S/W Balkon bieten jede Menge Lebensqualität.

2 Schlafräume, ein modern ausgestattetes Bad mit Wanne, Dusche und Doppelwaschtisch und ein Gäste-WC runden diese wunderschöne Wohnung ab.

Sehr Komfortabel - der abgeschlossene Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 25.000,00 €) im Haus sowie der großzügige Kellerraum mit viel Stauraum.

Natürlich befinden sich im Keller noch ein gemeinschaftlicher Wasch,- Trockenraum mit eigenem Platz für Trockner und Waschmaschine sowie ein Abstellraum für Fahrräder.

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins sprechen Sie uns gern an.

**Objektnummer: 25192030 - 65510 Idstein**

# Ausstattung und Details

WOHNUNG
- Moderne, zeitlose Materialien
- Helle Fußbodenfliesen im Flur, Wohnbereich, Küche, Bad und Gäste-WC
- Moderner Laminatboden im Schlafzimmer und Arbeitszimmer
- Dusche und Badewanne
- Doppelwaschtisch Corian mit Unterschrank
- Fußboden-Behaglichkeitsheizung (raumweise steuerbar)
- Bodentiefe Fenster (3-fach verglast) im Wohnbereich und den Schlafzimmern
- Fliegengitter an den Fenstern
- Elektr. Rollläden mit Funksteuerung
- Heizkamin
- Helle Nobilia Einbauküche mit Siemens Elektrogeräten
- Weiße Innentüren
- Gardinenstangen im WZ und SZ
- Schiebetürelement zwischen Wohnzimmer und Küche
- Multimediaverteilerkasten mit Twindatenleitungen
- Elektrische Sonnenmarkise (WAREMA)
- Abschließbarer TG-Stellplatz ( zzgl. 25.000 €)

HAUS ALLGEMEIN
- Barrierefreier Zugang ins Haus
- Granitfußbodenbelag im Foyer
- Personenaufzug
- Türsprechanlage mit integriertem Videoüberwachungssystem
- Außenbeleuchtung mit Bewegungsmeldern und Dämmerungsschalter
- Fahrradraum (Gemeinschaftsraum)
- Gemeinschaft. Waschmaschinenraum
- Gästeparkplatz
- Hausverwaltung und Hausmeisterservice

**Objektnummer: 25192030 - 65510 Idstein**

# Alles zum Standort

Naturnahe und sehr beliebte Wohnlage im jungen Wohngebiet Taunusviertel.
In wenigen Gehminuten sind Sie mitten in der Natur sowie in der charmanten und historischen Altstadt von Idstein.
Zwei Kindergärten, Grundschule und weiterführende Schulen sind fußläufig zu erreichen.

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 Schritte bis zur nächsten Bushaltestelle (Idsteiner Ringbusstadtverkehr)
- Bahnhof Idstein (ca. 1 km entfernt) 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
- Zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars sind fußläufig zu erreichen

**Objektnummer: 25192030 - 65510 Idstein**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 67.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

**Objektnummer: 25192030 - 65510 Idstein**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katharina Lichtenberg-Weck

Bahnhofstraße 2, 65510 Idstein
Tel.: +49 6126 - 95 83 17 0
E-Mail: idstein@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com