

Idstein

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

Property ID: 25192006



PURCHASE PRICE: 439.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 401 m<sup>2</sup>

Property ID: 25192006 - 65510 Idstein

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25192006 - 65510 Idstein

## At a glance

Property ID	25192006	Purchase Price	439.000 EUR
Living Space	ca. 160 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	1999
Rooms	8	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Equipment	Garden / shared use, Balcony
Year of construction	1954		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

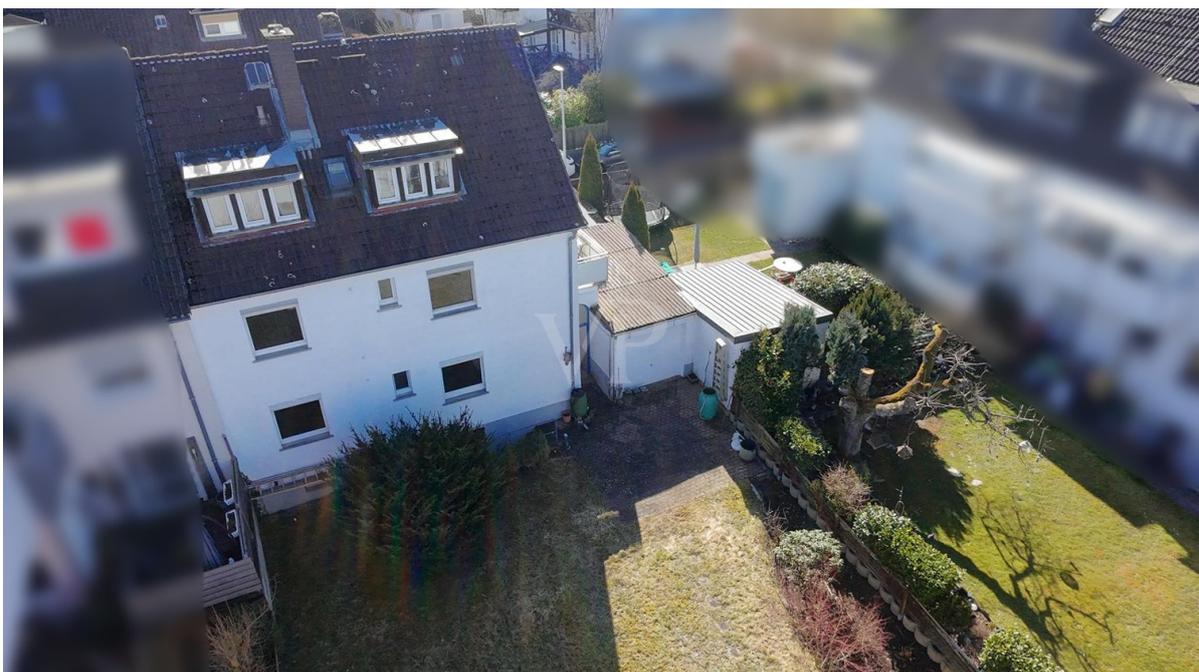
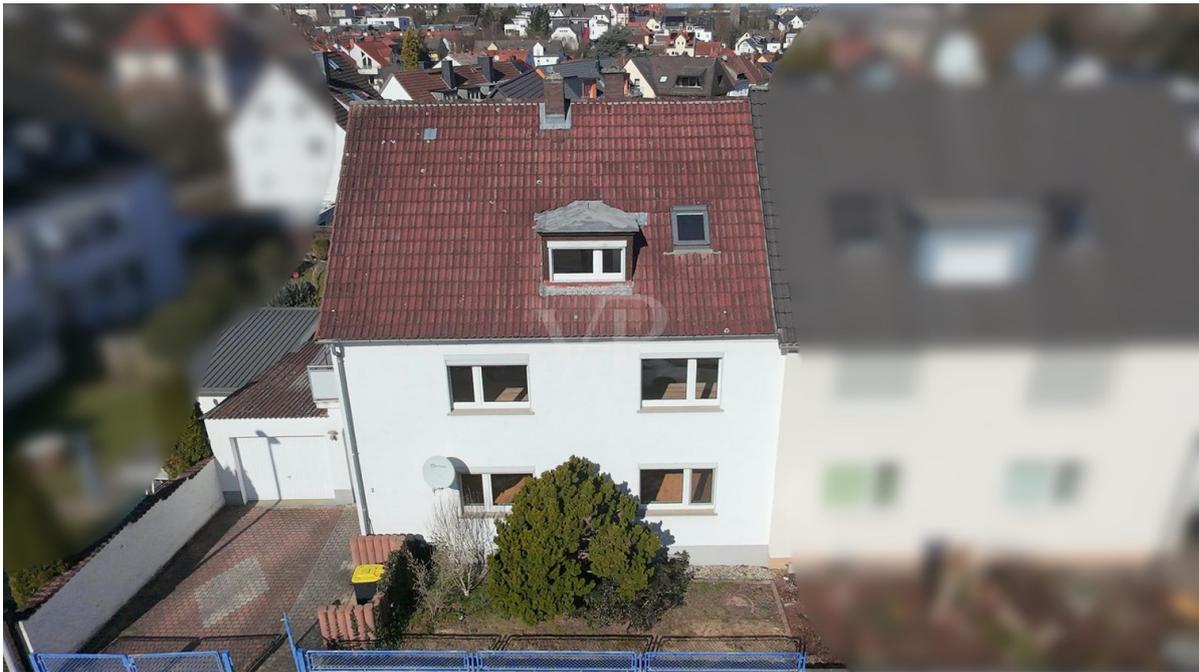
Property ID: 25192006 - 65510 Idstein

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	357.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	28.08.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1954

Property ID: 25192006 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 25192006 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 25192006 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 25192006 - 65510 Idstein

## The property



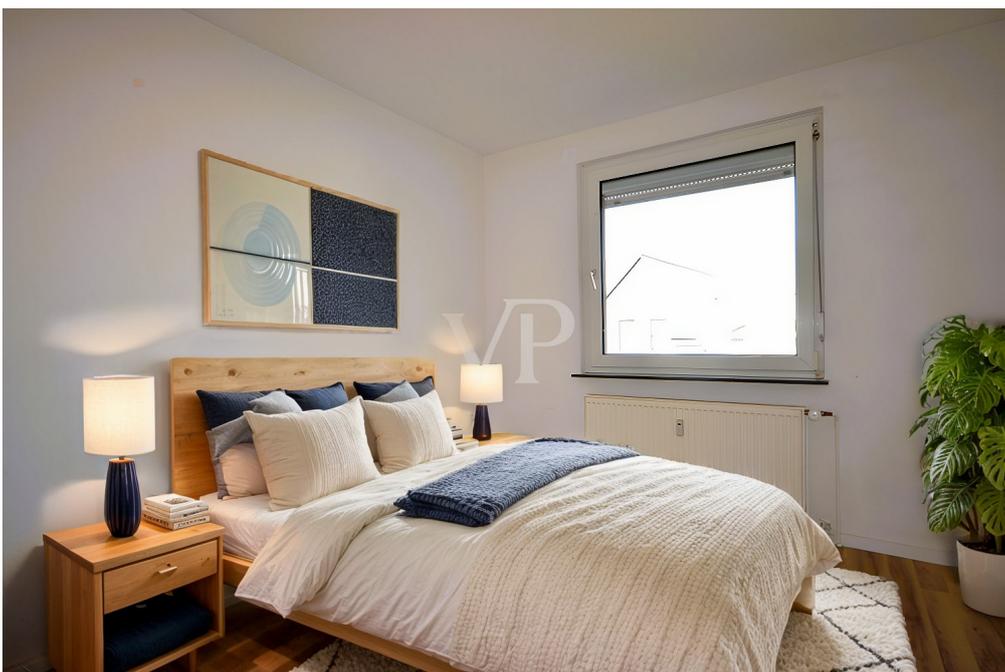
Property ID: 25192006 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 25192006 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 25192006 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 25192006 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 25192006 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 25192006 - 65510 Idstein

## A first impression

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.

Property ID: 25192006 - 65510 Idstein

## Details of amenities

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

Property ID: 25192006 - 65510 Idstein

## All about the location

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.

Property ID: 25192006 - 65510 Idstein

## Other information

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 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.

Property ID: 25192006 - 65510 Idstein

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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