

Idstein

RESERVIERT: Modernes Architektenhaus mit fantastischem Gartengrundstück in beliebter Lage

CODICE OGGETTO: 25192029



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.185.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 243 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 579 m²

CODICE OGGETTO: 25192029 - 65510 Idstein

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25192029 - 65510 Idstein

A colpo d'occhio

| | |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO | 25192029 |
| Superficie netta | ca. 243 m ² |
| Tipologia tetto | a una sola falda |
| Vani | 7 |
| Camere da letto | 5 |
| Bagni | 3 |
| Anno di costruzione | 2007 |
| Garage/Posto auto | 2 x superficie libera, 1 x Garage |

| | |
|-----------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto | 1.185.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2024 |
| Stato dell'immobile | Come nuovo |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 27 m ² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune |

CODICE OGGETTO: 25192029 - 65510 Idstein

Dati energetici

| | | | |
|---|-------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento | Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento | Gas | Consumo finale di energia | 119.36 kWh/m ² a |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 10.05.2035 | Classe di efficienza energetica | D |
| Fonte di alimentazione | Gas | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2007 |

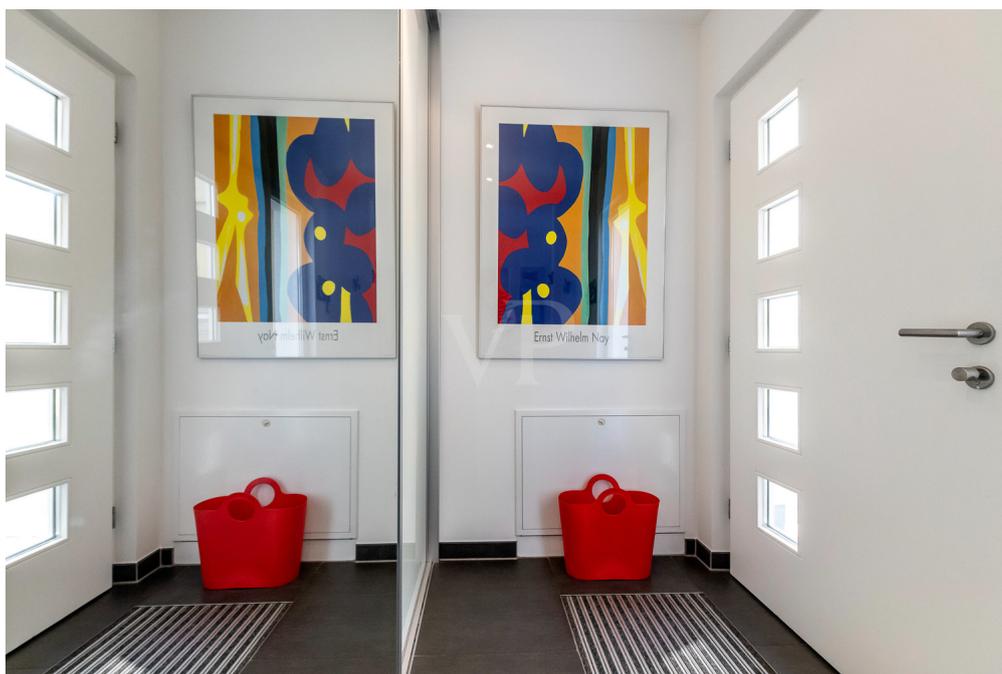
CODICE OGGETTO: 25192029 - 65510 Idstein

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25192029 - 65510 Idstein

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25192029 - 65510 Idstein

La proprietà



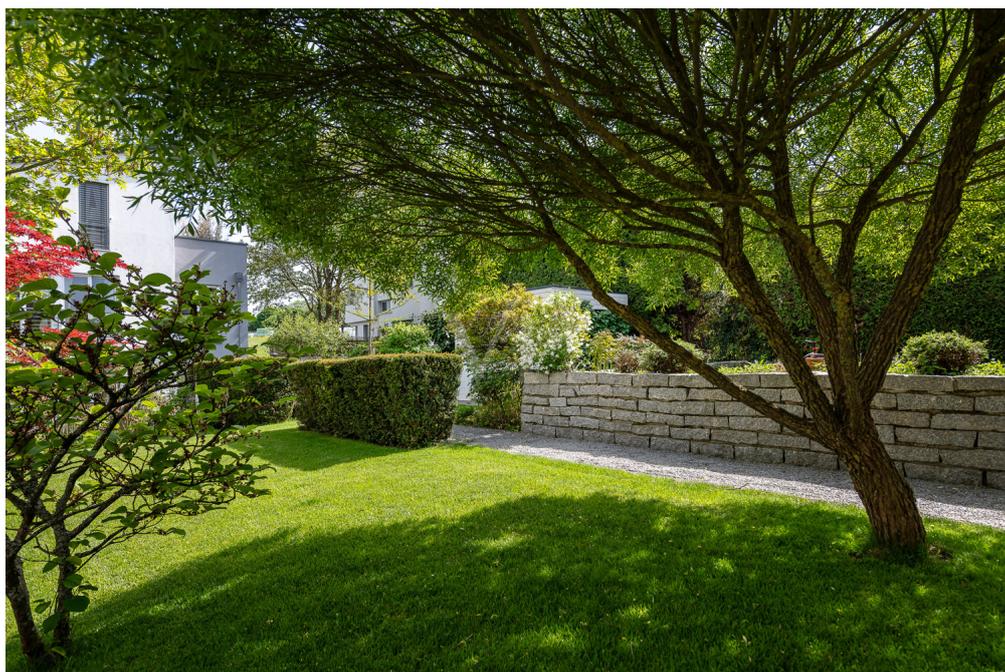
CODICE OGGETTO: 25192029 - 65510 Idstein

La proprietà



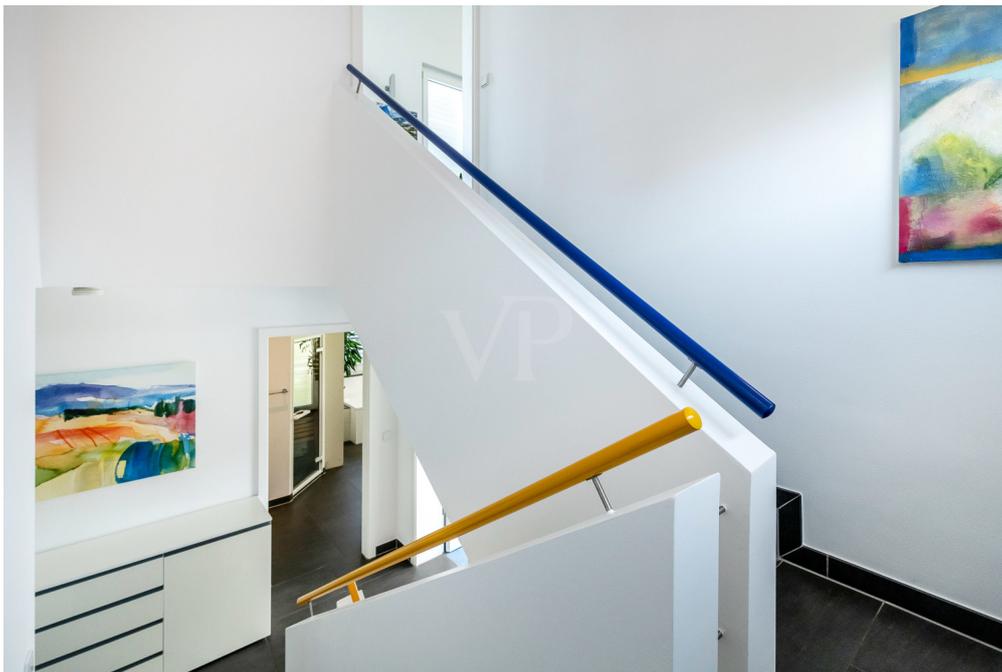
CODICE OGGETTO: 25192029 - 65510 Idstein

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25192029 - 65510 Idstein

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25192029 - 65510 Idstein

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25192029 - 65510 Idstein

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25192029 - 65510 Idstein

La proprietà



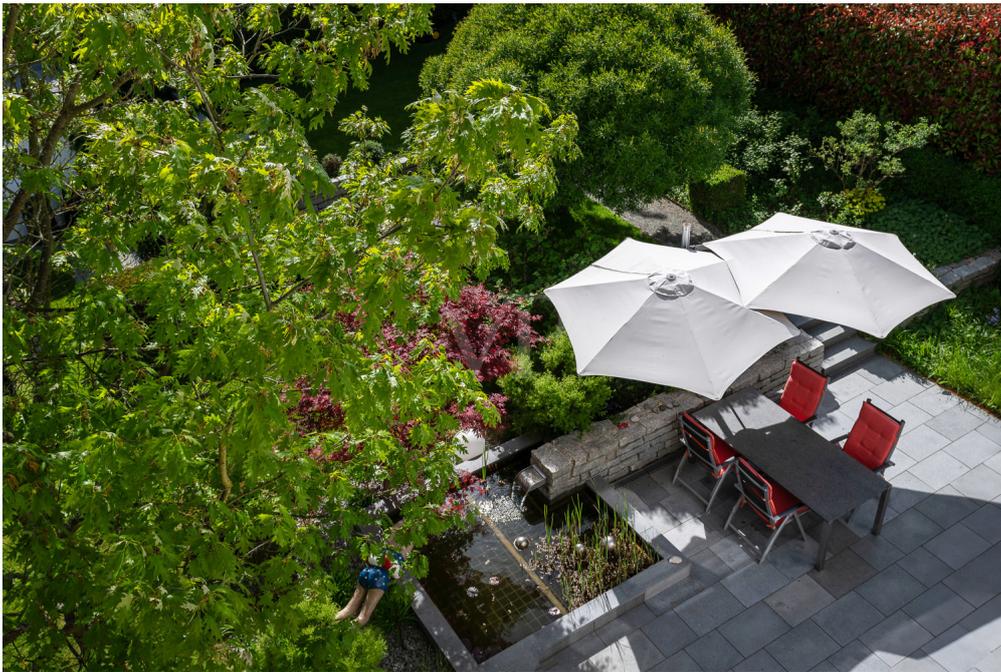
CODICE OGGETTO: 25192029 - 65510 Idstein

La proprietà



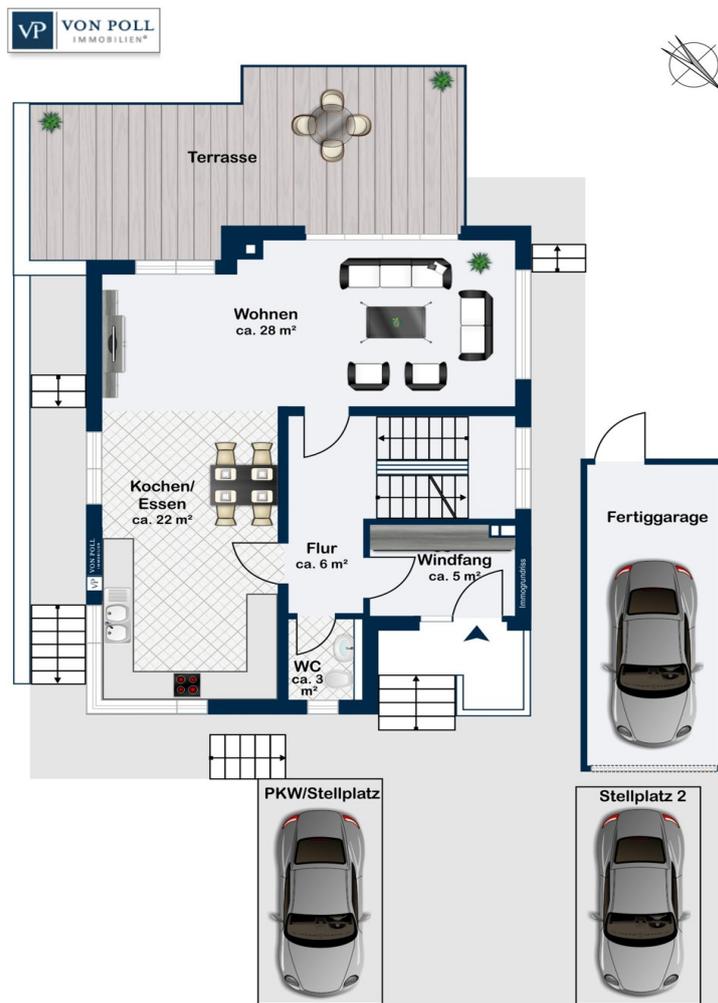
CODICE OGGETTO: 25192029 - 65510 Idstein

La proprietà

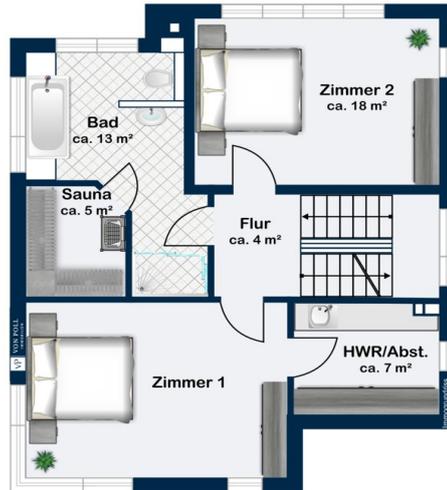


CODICE OGGETTO: 25192029 - 65510 Idstein

Planimetrie



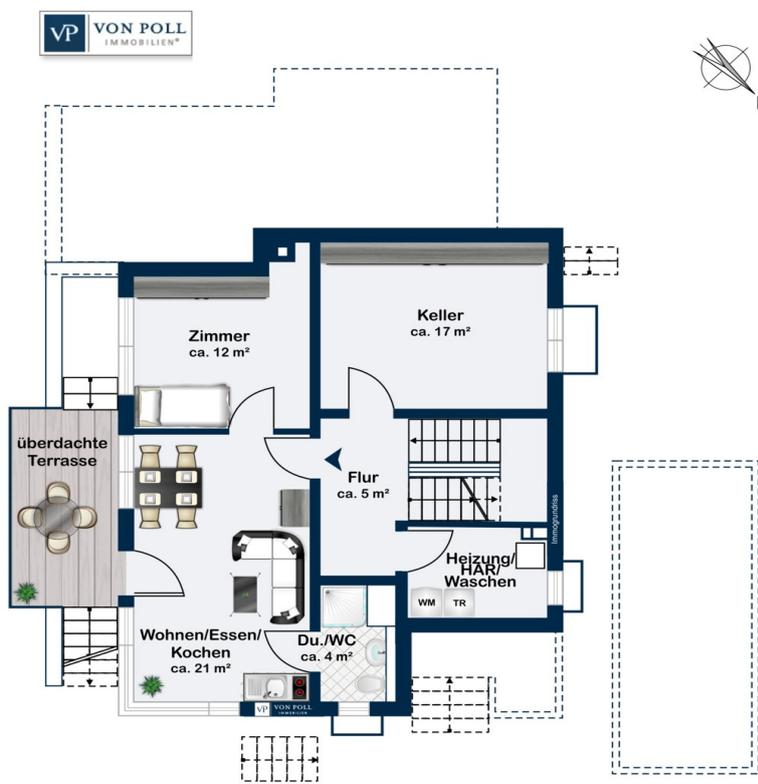
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25192029 - 65510 Idstein

Una prima impressione

Dieses top gepflegte Architektenhaus in Idsteiner Bestlage überzeugt zum Einen durch seinen modernen Gesamtzustand ohne jeglichen Renovierungsstau und zum Anderen durch seine Raumaufteilung, den herrlich angelegten Gartenbereich sowie seinem intelligenten Grundriss. Egal, ob Sie hier mit der größeren Familie leben oder den Einliegerbereich für Ihr homeoffice nutzen möchten - hier finden Sie für jede Lebenslage Ihr absolutes Traum-Zuhause! Der bekannte Idsteiner Architekt hat geschickt die Wünsche der Eigentümer umgesetzt, auffallend dabei die Farbkonzeption des Hauses, die Blickachsen zum traumhaft, geschützt angelegten Garten sowie die Rückzugsorte im Haus. 3 Bäder, 1 Sauna im Masterbad, diverse Schlaf- bzw. Arbeitsräume und ein eigenständiger Einliegerbereich ermöglichen Ihnen ein großzügiges Wohnen auf unterschiedlichen Wohnebenen. Das Erdgeschoss ist bewusst offen gestaltet - hier bietet die hochwertige Küche mit dem Essplatz und dem Zugang zum Wohnbereich mit direktem Ausgang zum Garten einfach ein freies Wohnerlebnis! In den oberen Geschossen - alle farblich akzentuiert - befinden sich die privaten Räume für die Familie. Einzigartig natürlich der Blick von der Dachterrasse in die freie Natur oder zum Wahrzeichen Idsteins, dem Hexenturm. Im Untergeschoss liegt eine geräumige Einliegerwohnung mit separatem Zugang. Abgerundet wird diese Liegenschaft durch eine Garage sowie 2 Stellplätzen. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir einen Bonitätsnachweis sowie Schufaauskunft von Ihnen erfragen können.

CODICE OGGETTO: 25192029 - 65510 Idstein

Dettagli dei servizi

- Gas-Zentralheizung
- Fußbodenheizung
- Kunststofffenster, doppelt verglast
- Fenstergeländer Edelstahl
- Raffstores, automatisch
- Entkalkungsanlage
- hochwertige Einbauküche m. Granit-Arbeitsplatte u. Marken-Elektrogeräten
- Sauna (Finnisch und Dampf)
- Bad mit Regendusche, Schwallbrause und Handschlauch
- Deckenhöhe im EG 2.60m
- Cabinet Einbaulösungen
- Türsprechanlage
- div. Downlights und Wandanschlüsse
- Eingelassene Schmutzfangmatte i. Eingangsbereich
- flächenbündige Zimmertüren
- offener Kamin
- Rückstauventil i. Keller
- HWR i. 1.OG mit Starkstromanschluss
- Dachterrasse mit Bankirai-Dielen, Glaselementen und Wasseranschluss
- Regenwasser-Zisterne
- 2 Wasseranschlüsse i. Garten je für Leitungswasser u. Zisternenwasser
- Wasserbecken
- hochwertiges Gartenhaus
- extra lange Garage (7m) mit Fenster u. sep. Ausgang

CODICE OGGETTO: 25192029 - 65510 Idstein

Tutto sulla posizione

Zentrale, ruhige und beliebte Wohnlage in Idsteiner Höhenlage... Mit seinen gepflegten Einfamilienhäusern, der Nähe zur Altstadt sowie Natur, gehört sie zu den begehrtesten Wohnlagen Idsteins. 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 lebenswerte 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. VERKEHRSSANBINDUNG - Wenige Gehminuten bis zum Idsteiner Busbahnhof - 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 - Frankfurter Flughafen ca. 25 Autominuten entfernt 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 ebenfalls 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

CODICE OGGETTO: 25192029 - 65510 Idstein

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.5.2035. Endenergieverbrauch beträgt 119.36 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. 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 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.

CODICE OGGETTO: 25192029 - 65510 Idstein

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Katharina Lichtenberg-Weck

Bahnhofstraße 2 Idstein
E-Mail: idstein@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com