

Idstein

# Reserviert: Einzugsbereite Doppelhaushälfte mit Einliegerbereich in grüner Stadtrandlage

Objektnummer: 23192011



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

KAUFPREIS: 673.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 355 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23192011 - 65510 Idstein

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

Objektnummer: 23192011 - 65510 Idstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	23192011
Wohnfläche	ca. 175 m <sup>2</sup>
Dachform	Krüppelwalmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2005
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	673.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 24 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23192011 - 65510 Idstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	53.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.05.2033	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23192011 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 23192011 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 23192011 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 23192011 - 65510 Idstein

## Die Immobilie





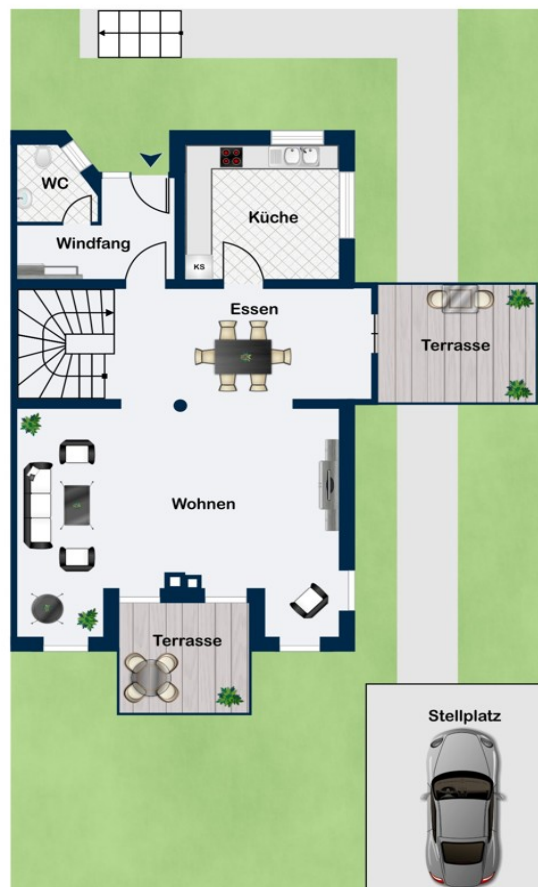
Objektnummer: 23192011 - 65510 Idstein

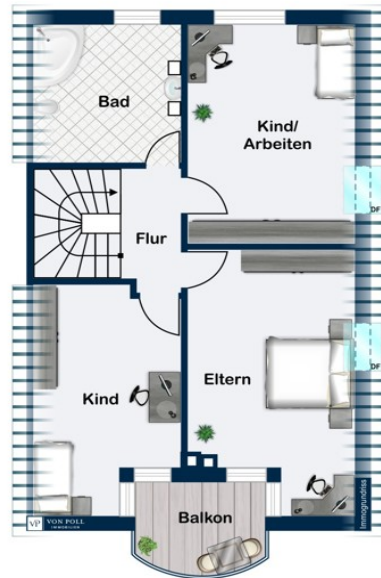
## Die Immobilie

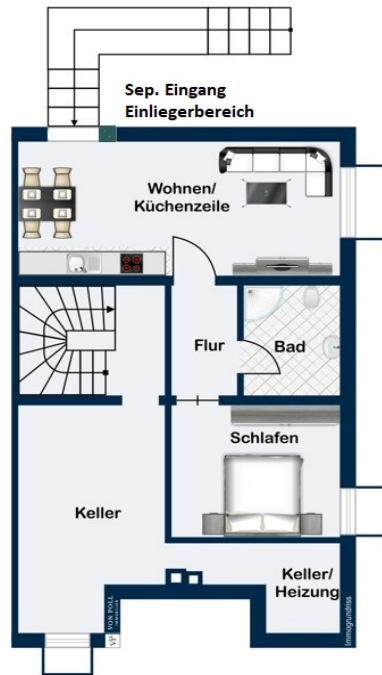


Objektnummer: 23192011 - 65510 Idstein

## 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: 23192011 - 65510 Idstein

## Ein erster Eindruck

Top gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger und grüner Stadtrandlage von Idstein. Schon beim Betreten des Grundstücks sehen Sie, mit welcher Liebe und Hingabe die Eigentümer das Grundstück angelegt haben. Hier sitzt man gern auf einer der beiden Terrassen und genießt den Blick auf blühende Rosen und die farbige Blumenpracht. Drei individuell ausgestattete Etagen bieten Raum und Luft für die kleine und größere Familie. Erleben Sie im Erdgeschoss den großzügig gestalteten Wohn-/Essbereich mit einem modernen Kamin und den direkten Zugang auf die beiden nach Süden und nach Westen ausgerichteten Terrassen und in den Garten. Eine geräumige, qualitativ hochwertige Küche mit div. Einbauten ermöglicht dem Hobbykoch viel Freiraum und Ihre Gäste finden im direkt angrenzenden Essbereich genügend Platz am großzügigen Esstisch. Im OG erwarten Sie drei Zimmer mit viel Platz (davon zwei Zimmer mit Süd-West Balkon) sowie ein Wohlfühlbad mit Whirlpoolbadewanne. Der vom Flur aus zugängliche Spitzboden (H: ca. 1,20 m) ermöglicht weiteren zusätzlichen Stauraum. Im Untergeschoss befindet sich neben der üblichen Hauslogistik und - technik ein Kellerraum. Dank des voll ausgebauten Einliegerbereiches (2 Zimmer mit Küchenzeile und Duschbad) im Untergeschoss mit eigenem Zugang bietet sich zusätzlicher Raum für Homeoffice, Gäste, Eltern oder erwachsene Kinder. Jederzeit lässt sich der abgetrennte Einliegerbereich auch wieder mit dem Haupthaus verbinden. Ein Außenstellplatz gehört mit zum Haus und rundet diese charmante und gepflegte Immobilie sinnvoll ab. Das Haus kann ohne Renovierungsstau kurzfristig bezogen werden, lediglich individuelle Malerarbeiten wären einzukalkulieren. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 23192011 - 65510 Idstein

## Ausstattung und Details

- Doppelt verglaste Kunststoff-Fenster
- Velux-Dachflächenfenster
- Tw. elektrische Rollläden
- Tw. manuelle Rollläden
- Gas-Zentralheizung
- Solarmodule auf dem Dach für WW-Bereitung
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Laminatböden in den Wohnbereichen
- Fliesen im Flur, Bad und Küche
- Weiße Zimmerinnentüren
- Geschlossener Kamin
- Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten, Granitarbeitsplatte und Rückwand
- Helles Tageslichtbad mit Whirlpoolbadewanne, Badmöbeln, Handtuchheizkörper
- Alle Anschlüsse für den Einbau einer Dusche sind vorhanden
- Gäste-WC
- WaMa-Anschluss im Keller
- Als Einliegerbereich voll ausgebautes Untergeschoss mit 2 Zimmern, Küchenzeile und Duschbad (Öffnung zum Haupthaus wieder möglich, aufgrund der Deckenhöhe von ca. 2,20 m ist der Einliegerbereich mit ca. 40 m<sup>2</sup> Wfl. baurechtlich keine Wohnfläche)
- 2 Terrassen
- Balkon
- Top gepflegter und liebevoll angelegter Garten
- 3200 L Zisterne für die Gartenbewässerung
- Hebeanlage
- Außenstellplatz (Carpportbau möglich)
- Weitere Einrichtungsgegenstände können auf Wunsch übernommen werden

Objektnummer: 23192011 - 65510 Idstein

## Alles zum Standort

Ruhige und grüne Idsteiner Stadtrandlage. 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 Minuten 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 - Zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars sind fußläufig zu erreichen

Objektnummer: 23192011 - 65510 Idstein

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 53.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. 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: 23192011 - 65510 Idstein

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Bahnhofstraße 2 Idstein  
E-Mail: [idstein@von-poll.com](mailto:idstein@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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