

Idstein

# Für Kapitalanleger! Renditesicheres 2-Zimmer Apartment mit traumhaften Ausblick

Objektnummer: 24192020



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

**KAUFPREIS: 175.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 55,56 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 24192020 - 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: 24192020 - 65510 Idstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	24192020	Kaufpreis	175.000 EUR
Wohnfläche	ca. 55,56 m <sup>2</sup>	Wohnung	Apartment
Etage	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 3 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Balkon
Baujahr	2013		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24192020 - 65510 Idstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergiebedarf	65.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.06.2034	Energie- Effizienzklasse	B
Befuerung	Pelletheizung		

Objektnummer: 24192020 - 65510 Idstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24192020 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192020 - 65510 Idstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24192020 - 65510 Idstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24192020 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192020 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192020 - 65510 Idstein

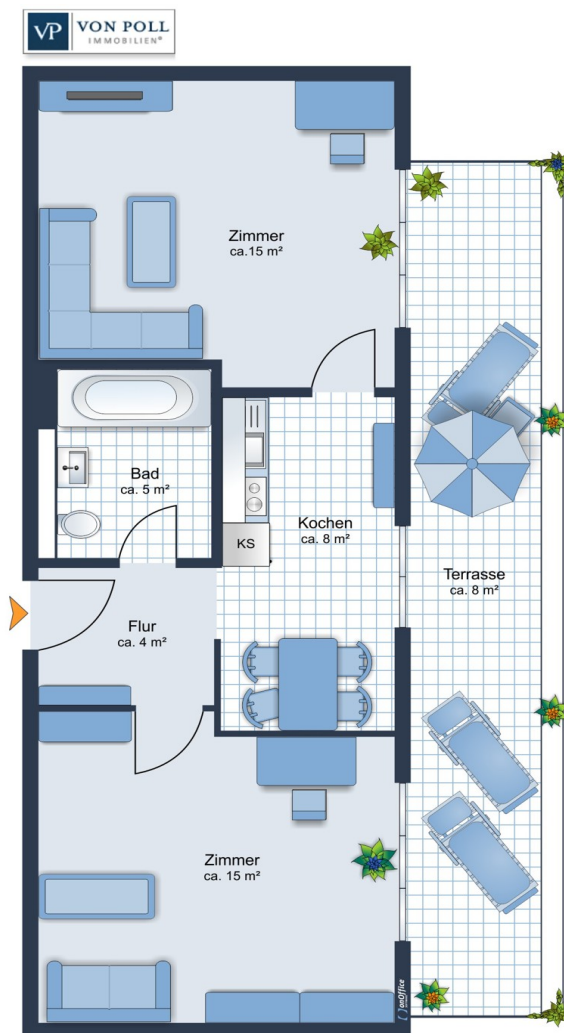
## Die Immobilie





Objektnummer: 24192020 - 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: 24192020 - 65510 Idstein**

## Ein erster Eindruck

In dieser modernen, in 2013 errichteten Wohnanlage befinden sich 205 Apartments unterschiedlicher Größe. Dieses lichtdurchflutete 2-Zi Apartment mit Penthouse-Charakter befindet sich im 4. Obergeschoss (mit Aufzug) und verfügt über eine Wohnfläche von 55,56 m<sup>2</sup>. Der Grundriss ist funktional und durchdacht, so dass sich die Räumlichkeiten ideal nutzen lassen. Im Eingangsbereich treffen Sie auf ein modernes Badezimmer mit Wanne und Duschfunktion und einem eigenen Waschmaschinenanschluss. Über die Diele erreichen Sie die zentral gelegene Küche mit einer integrierter Pantry-Küchenzeile sowie die Wohn-/Schlafräume mit eigenen Zugang zum Balkon. Alle Räume sind modern eingerichtet und verfügen über einen hochwertigen Parkettboden und eine Fußbodenheizung. Zur gemeinsamen Nutzung stehen Waschmaschinen mit aufladbarem Chipsystem im Waschkeller. Ein Fahrradkeller und Abstellräume sind ebenfalls vorhanden. Diese Anlage zeichnet v.a. die dahinterstehende Konzeption aus: Erneuerbare Energien, anspruchsvolle Niedrigenergie-Bauweise bei hoher Gebäudeeffizienz, Ökologische Materialien, intelligente Nutzungskonzepte mit Gemeinschaftsflächen für alle Bewohner. Das Apartment ist aktuell zu folgenden Konditionen vermietet: mtl. KM 660,00 € zzgl. 160,00 € NK und eignet sich ideal als Kapitalanlage. Aber auch eine späteren Eigennutzung ist nach Beendigung des Mietverhältnisses möglich. Ein eigener Stellplatz ist im Kaufpreis enthalten. Die Anlage wird von einer zuverlässigen Idsteiner Hausverwaltung betreut.

Objektnummer: 24192020 - 65510 Idstein

## Ausstattung und Details

- Echtholzparkett-Boden (Eiche Hochkant-Paneele)
- Fußbodenheizung
- moderne Pantry-Küchenzeile
- modernes Bad mit Badewanne und Duschfunktion und eigenen Waschmaschinenanschluss
- möbliert (Schrank, Bett inkl. Stauraum und Lattenrost, Schreibtisch, Wandregal, Stühle, Esstisch)
- Pellet-Heizungsanlage
- KfW-Effizienzhaus 55

Objektnummer: 24192020 - 65510 Idstein

## Alles zum Standort

VERKEHRSANBINDUNG - Wenige Gehminuten bis zur nächsten Bushaltestelle - Hochschule Fresenius (10 Fußminuten entfernt) - 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 - das Ärztehaus und einen großen Supermarkt erreichen Sie in nur wenigen Minuten - zahlreiche Geschäfte wie Lebensmittel (auch Bio und unverpackt), Blumen, Apotheken, Drogerien, Bücher, Dekoration, Galerien, Süßwaren, Wein -und Spirituosen, Bekleidung, Schuhe etc.) befinden sich in der Idsteiner Altstadt - der Idsteiner Wochenmarkt mit Produkten aus der Region findet 2x wöchentlich statt - zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars sind fußläufig zu erreichen

Objektnummer: 24192020 - 65510 Idstein

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 65.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. 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: 24192020 - 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)