

Idstein

# Helle und großzügige 5,5 Zimmer Maisonettewohnung in Idstein

Objektnummer: 25192002



KAUFPREIS: 448.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 157,34 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5

Objektnummer: 25192002 - 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: 25192002 - 65510 Idstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	25192002	Kaufpreis	448.000 EUR
Wohnfläche	ca. 157,34 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Etage	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5.5		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	1		
Baujahr	1982	Modernisierung / Sanierung	2023
Stellplatz	2 x Freiplatz	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25192002 - 65510 Idstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	114.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.11.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 25192002 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192002 - 65510 Idstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 25192002 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192002 - 65510 Idstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 25192002 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



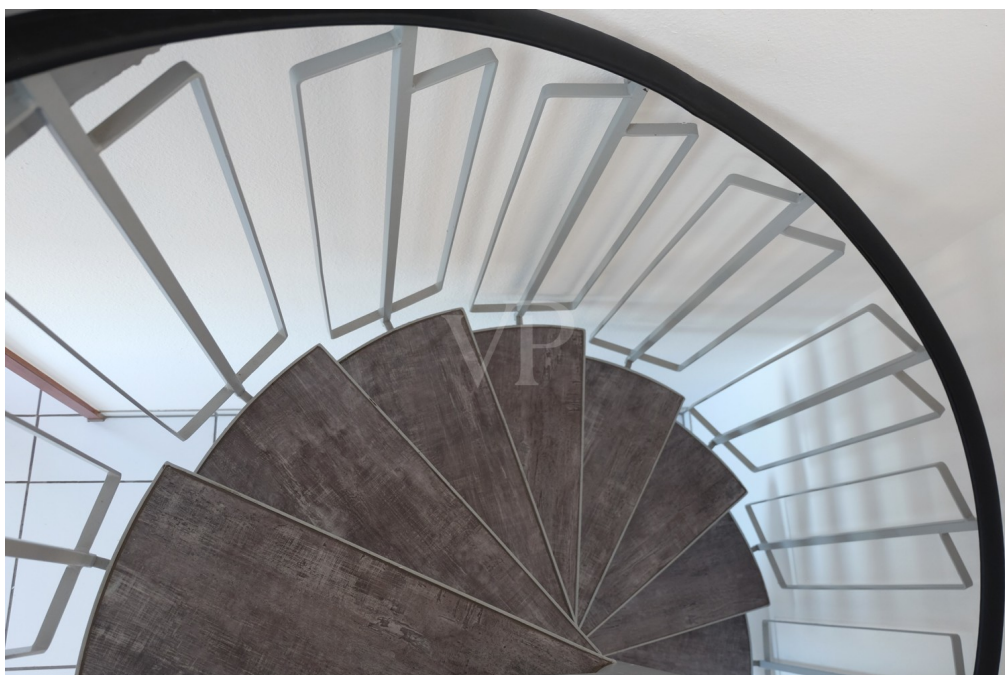
Objektnummer: 25192002 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192002 - 65510 Idstein

## Die Immobilie





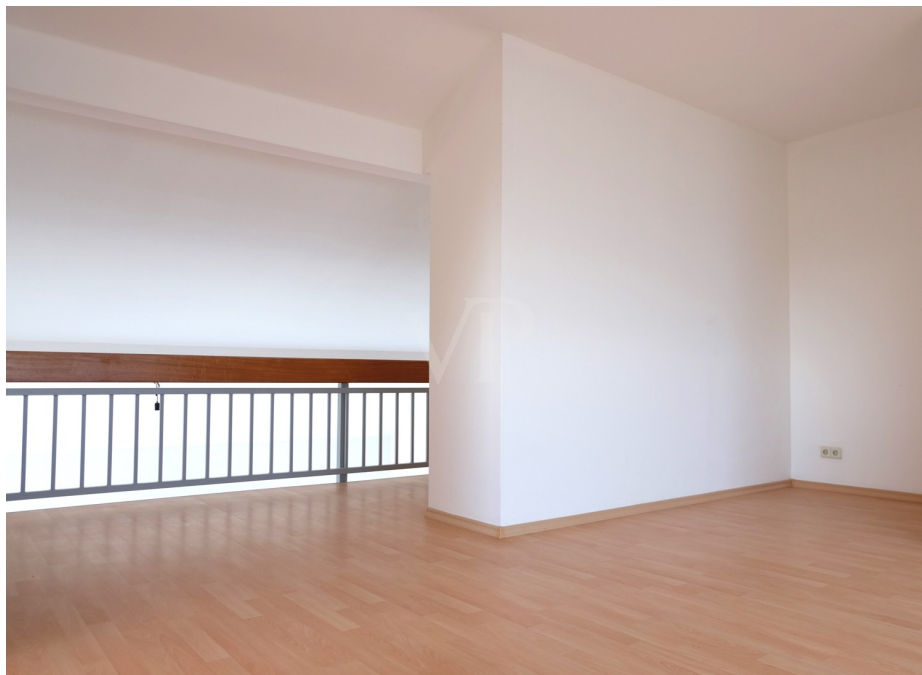
Objektnummer: 25192002 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192002 - 65510 Idstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 25192002 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



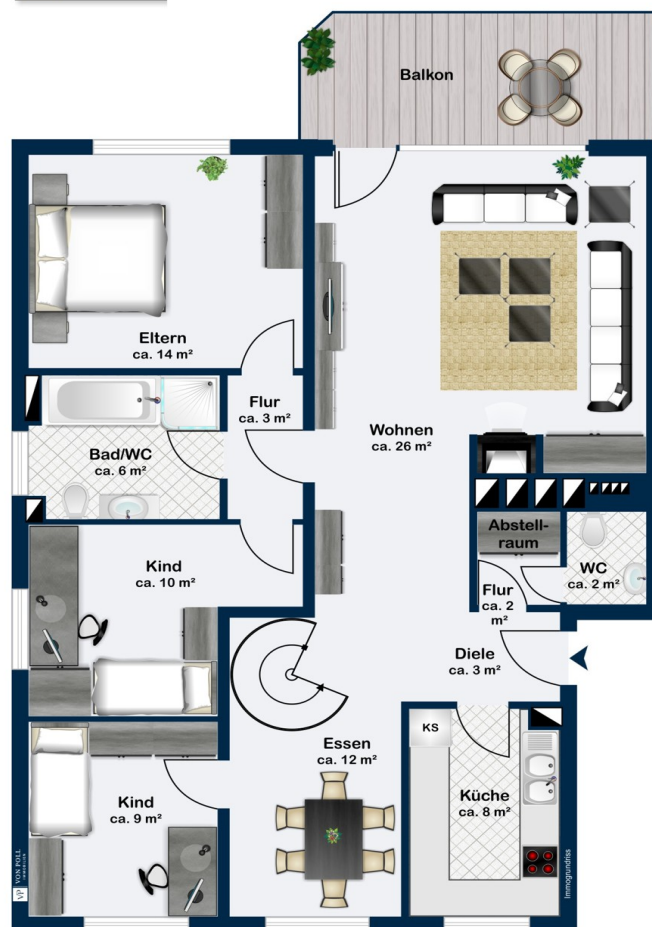
Objektnummer: 25192002 - 65510 Idstein

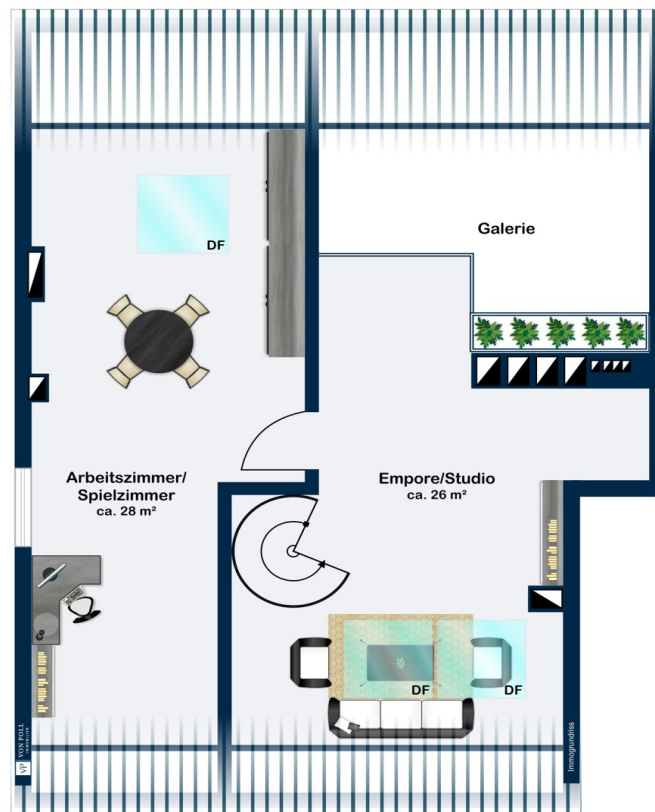
## Die Immobilie



Objektnummer: 25192002 - 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: 25192002 - 65510 Idstein

## Ein erster Eindruck

Maisonettewohnung im schönen Idstein Zum Verkauf steht eine gepflegte und großzügige Maisonettewohnung, die 1982 in solider Bauweise errichtet wurde und sich in einem guten Zustand präsentiert. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 158 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie idealen Raum für Paare oder Familien, die ein komfortables und vielseitiges Zuhause suchen. Wohngenuss auf zwei Ebenen Der Wohnbereich ist offen gestaltet und bietet durch die großen Fensterflächen viel Tageslicht, was eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Der große Wohnraum kann flexibel genutzt werden und ist durch die offene Bauweise das Herzstück dieser Immobilie. Der vorhandene Kamin verleiht dem Raum eine gemütliche Atmosphäre und in den Sommermonaten lässt sich die Sonne auf dem anschließenden Balkon genießen. Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten Neben dem großzügigen Wohnbereich befinden sich das modernisierte Tageslichtbad mit Wanne und Dusche und separate G-WC auf gleicher Ebene, sowie ein Essbereich, eine funktionale Küche mit Elektrogeräten für den täglichen Bedarf und drei weitere Räume zur individuellen Nutzung. Individuelle Rückzugsorte im oberen Bereich Über eine platzsparende Wendeltreppe gelangen Sie in den oberen Bereich der Maisonettewohnung. Hier erwartet Sie eine helle und großzügige Galerie, die als Ruhezone oder Leseecke genutzt werden kann, sowie ein weiteres großzügiges Zimmer. Das offene Raumkonzept lässt eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten zu – ob als Kinderzimmer Gästezimmer oder Homeoffice, die Räume sind vielseitig nutzbar und bieten ausreichend Potenzial zum Verwirklichen ihrer Wohnträume. Modernisierungen und gepflegter Zustand Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde kontinuierlich modernisiert. Zu den jüngsten Verbesserungen zählen unter anderem die Erneuerung der Dachfenster, die erst vor wenigen Jahren durchgeführt wurde. Die Wohnung ist so gut wie bezugsfertig und erfordert keine größeren Renovierungsmaßnahmen. Das Gäste-WC befindet sich derzeit noch in der Erneuerungsphase, die zeitnah abgeschlossen wird. Lage und Erreichbarkeit Trotz ihrer Randlage bietet die Wohnung eine hervorragende Anbindung. Die charmante Altstadt ist fußläufig oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. In unmittelbarer Nähe finden Sie zudem Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten sowie Schulen, die den Alltag zusätzlich erleichtern. Besichtigung & Kontakt Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieser schönen Maisonettewohnung. Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung oder weitere Informationen zur Verfügung. Ein Termin kann jederzeit nach Absprache vereinbart werden.



Objektnummer: 25192002 - 65510 Idstein

## Ausstattung und Details

- Holzfenster doppelverglast
- erneuerte Dachfenster
- Parkettboden im Elternschlafzimmer
- Laminatboden in Kinderzimmern und Dachgeschoss
- Fliesen in Diele, Küche, Ess- und Wohnbereich
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- offener Kamin
- großer Balkon
- manuelle Rolläden
- modernisiertes Bad mit Wanne, Dusche, WC und Waschtisch
- modernisiertes G-WC

Objektnummer: 25192002 - 65510 Idstein

## Alles zum Standort

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 Gehminuten 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 - Supermärkte, Restaurants, Cafés und Bars sind fußläufig zu erreichen

Objektnummer: 25192002 - 65510 Idstein

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 114.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. 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. 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: 25192002 - 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)