

Idstein – Idstein

# 3,5-Zimmer-ETW im Dachgeschoss mit Kamin und Fernblick

Objektnummer: 24192046



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

KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 24192046 - 65510 Idstein – Idstein

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

Objektnummer: 24192046 - 65510 Idstein – Idstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	24192046
Wohnfläche	ca. 114 m <sup>2</sup>
Etage	3
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1979
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24192046 - 65510 Idstein – Idstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	123.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.06.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 24192046 - 65510 Idstein – Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192046 - 65510 Idstein – Idstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24192046 - 65510 Idstein – Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192046 - 65510 Idstein – Idstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24192046 - 65510 Idstein – Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192046 - 65510 Idstein – Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192046 - 65510 Idstein – Idstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24192046 - 65510 Idstein – Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192046 - 65510 Idstein – Idstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24192046 - 65510 Idstein – Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192046 - 65510 Idstein – Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192046 - 65510 Idstein – 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: 24192046 - 65510 Idstein – Idstein

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Dachgeschosswohnung, die 1979 erbaut und bis 2022 modernisiert wurde. Diese attraktive Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 114 m<sup>2</sup> und besteht aus 3,5 Zimmern. Durch die jüngste Modernisierung im Jahr 2022 sind unter anderem die Balkone, die Fassade, die Briefkastenanlage sowie die Klingelanlage auf den neuesten Stand gebracht worden. Die Wohnung verfügt über zwei Balkone: Ein Ostbalkon ist direkt vom Essbereich zu erreichen, während der Westbalkon vom Elternschlafzimmer und Wohnzimmer aus begehbar ist. Beide Balkone wurden 2022 saniert. Der Westbalkon ist zusätzlich mit zwei Kassettenmarkisen ausgestattet, die Ihnen Komfort und Flexibilität bieten. Der Wohnbereich ist hell und geräumig, mit ausreichend Stellmöglichkeiten für Ihre Möbel wie Couch, Sessel und Vitrine. Ein offener Kamin sorgt für zusätzliche Gemütlichkeit. Die doppelt verglasten Kunststofffenster mit Rollläden tragen zur Energieeffizienz der Wohnung bei und gewährleisten eine gute Schallsolierung. Die Innenwände sind frisch gestrichen, und der Mix aus Parkett- und Teppichboden verleiht der Wohnung eine einladende Atmosphäre. Die moderne Einbauküche ist funktional mit allen Elektrogeräten ausgestattet, inklusive eines Dampfgarers und einer integrierten Warmhalteplatte. Einbauschränke und Regale im Dielenbereich bieten praktischen Stauraum. Das Tageslichtbad ist großzügig gestaltet und bietet neben Waschtisch, Unterschrank, Spiegelschrank und WC auch eine große Dusche sowie Platz für eine Waschmaschine. Ein separates Gäste-WC mit Oberlicht ergänzt das Angebot. Das Elternschlafzimmer, welches über einen separaten Flurbereich (inkl. Einbauschränk) begehbar ist, bietet Ihnen, neben dem Zugang zum Westbalkon, einen weiteren integrierten Einbauschränk, der im Kaufpreis enthalten ist. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden und ist ebenfalls mit einem Einbauschränk ausgestattet. Der Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet, der zusätzlichen Stauraum bietet. Außerdem steht Ihnen ein allgemeiner Waschkraum zur Verfügung. Ein Kfz-Außenstellplatz rundet das Angebot ab und sorgt für zusätzlichen Komfort. Die Wohnanlage, in der sich die Dachgeschosswohnung befindet, wird durch eine Zentralheizung beheizt. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen und bietet dennoch zahlreiche Annehmlichkeiten für den täglichen Gebrauch. Mit den kürzlich durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen präsentiert sich diese Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand, bereit um von Ihnen bezogen zu werden. Interessenten erhalten mit dieser Immobilie eine solide, gut instand gehaltene Wohnung in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von dieser attraktiven Wohnmöglichkeit zu überzeugen. Der Kaufpreis beträgt 299.000,00 € inkl. Einbauküche, drei Einbauschränke, Gardinen und einem Kfz-Außenstellplatz. Die Nebenkosten betragen ca. 531,00 €. und die

Instandhaltungsrücklage liegt derzeit bei ca. 195,00 €, p.M. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Objektnummer: 24192046 - 65510 Idstein – Idstein

## Ausstattung und Details

- Einbauküche mit allen Elektrogeräten, Dampfgarer und integrierter Warmhalteplatte
- Einbauschränke / Regale im Dielenbereich
- Gäste - WC mit Oberlicht
- Essbereich mit Zugang zum Ostbalkon (Saniert in 2022)
- Kinderzimmer und / oder Büroraum mit Einbauschränk (im Kaufpreis enthalten)
- Tageslichtbad mit WT, Unterschrank, Spiegelschränk, WC, großer Dusche und Platz für eine Waschmaschine
- Einbauschränk im separatem Flurbereich (im Kaufpreis enthalten)
- Elternschlafzimmer mit Zugang zum Westbalkon (Saniert in 2022)
- Einbauschränk im Elternschlafzimmer (im Kaufpreis enthalten)
- Westbalkon mit 2 Kassettenmarkisen
- Heller Wohnbereich mit ausreichend Stellmöglichkeiten für Wohnwand, Couch, Sessel, Tisch, Vitrine, u. Ä.
- Offener Kamin
- Doppelt verglaste Kunststofffenster inkl. Rollläden
- Gardinen im Essbereich, Schlafzimmer und Wohnzimmer
- Innenwände frisch gestrichen
- Parkett- und Teppichboden
- Fassaden anstrich, Briefkastenanlage und Klingelanlage erneuert

Objektnummer: 24192046 - 65510 Idstein – Idstein

## Alles zum Standort

Die Stadt Idstein gehört dem Rheingau-Taunus-Kreis an und befindet sich in verkehrstechnisch idealer Lage mitten im Herzen des Rhein-Main-Gebietes. Der Hexenturm genannt Bergfried (42 Meter hoch, über 3 Meter dicke Mauern bei nur knapp 12 Metern Durchmesser) ist das älteste Bauwerk Idsteins. Als jährliches Veranstaltungshighlight zieht das Hessen-Jazz Festival bzw. neuerdings Idstein Jazz Festival seit 20 Jahren Tausende von Besuchern in die Altstadtgassen. An drei Tagen, jeweils dem ersten Wochenende der hessischen Sommerferien, spielen von Freitagabend bis Sonntag bis zu 75 verschiedene Jazzgruppen auf einem Dutzend Bühnen live und als Freiluftkonzert. Große Teile der Idsteiner Altstadt stehen heute unter Denkmalschutz. Viele historische Gebäude haben sich unter anderem dadurch erhalten, dass Idstein im Zweiten Weltkrieg von Angriffen weitestgehend verschont blieb. Die moderne Stadthalle ist ein gern genutzter idealer Ort für Veranstaltungen und Konzerte. Idstein zeichnet sich aus durch eine recht junge Bevölkerungsstruktur. Mit ca. 26.700 Einwohner wächst die Stadt zunehmend. Neben der Innenstadt gibt es derzeit zwei weitere Entwicklungs- bzw. Neubaugebiete, Nassau-Viertel und das Taunusviertel. In der Stadt wohnen viele junge Familien. Dafür ist auch die hervorragende Ausstattung mit Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen verantwortlich. In allen Stadtteilen gibt es Grundschulen, darüber hinaus ein Gymnasium sowie eine Haupt- und Realschule. Die Hochschule Fresenius mit ihrem Stammhaus in Idstein bietet unterschiedliche Fachbereiche und Platz für ca. 2.000 Studenten. Die vielfältigen hochwertigen Einrichtungen und Angebote der kulturellen und sozialen Infrastruktur, die attraktiven Möglichkeiten der Naherholung, sowie viel moderner, zeitgemäßer Wohnraum machen Idstein zu einer Stadt mit perfekten Standortfaktoren. Das Objekt befindet sich in ruhiger und doch zentraler Ortsrandlage. Fußläufig und/oder in wenigen Autominuten können verschiedene Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Fitnessstudios und zahlreiche Restaurants erreicht werden.

Objektnummer: 24192046 - 65510 Idstein – Idstein

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.6.2029. Endenergieverbrauch beträgt 123.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. 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.

Objektnummer: 24192046 - 65510 Idstein – 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)