

Idstein

# Hübsche 2- Zi.-Wohnung in beliebter Blicklage

Objektnummer: 24192049



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

MIETPREIS: 645 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24192049 - 65510 Idstein

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

Objektnummer: 24192049 - 65510 Idstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	24192049	Mietpreis	645 EUR
Wohnfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	200 EUR
Bezugsfrei ab	15.02.2025	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	keine Mieterprovision
Zimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Baujahr	1991	Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 45 EUR (Miete)		

Objektnummer: 24192049 - 65510 Idstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	180.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.07.2027	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 24192049 - 65510 Idstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24192049 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192049 - 65510 Idstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24192049 - 65510 Idstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24192049 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192049 - 65510 Idstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24192049 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192049 - 65510 Idstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24192049 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192049 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192049 - 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: 24192049 - 65510 Idstein

## Ein erster Eindruck

Sehr gepflegt und mit einem wunderbaren Ausblick präsentiert sich diese hübsche 2-Zimmer Wohnung in einem Mehrparteienhaus im beliebten Wohngebiet "Gänsberg". Die Wohnung ist sehr gut geschnitten und bietet dem Single oder jungen Paar genügend Platz zum Leben und Wohlfühlen. Das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Sonnenbalkon besticht durch seine herrliche Blicklage und die komfortable Größe. Ein nach Norden ausgerichtetes Schlafzimmer ist im Sommer schön kühl. Die funktionale Küche mit Einbaulösung sowie ein innenliegendes Bad mit Dusche und Badewanne runden diese Wohneinheit sinnvoll ab. Zur Wohnung gehört ein fester TG-Stellplatz (zzgl. 45,00.-EUR/ Monat). Ein geräumiger Kellerraum darf natürlich auch nicht fehlen. Weiterhin befindet sich im Untergeschoss dieses gepflegten Mehrfamilienhauses ein Gemeinschaftswaschkeller sowie ein Fahrradkeller. Die Wohnung kann von neuen Mietern zum 15.02/01.03.2025 bezogen werden. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass Mieter im Falle einer Anmietung folgende Unterlagen benötigen: Bank- oder Bonitätsauskunft, eine Mieter-Selbstauskunft, aktuelle Einkommensnachweise.



Objektnummer: 24192049 - 65510 Idstein

## Ausstattung und Details

- Laminatboden
- Offener Kamin
- Einbauküche (ohne Kühlschrank)
- Kunststoff-Fenster, doppelt verglast
- Innenliegendes Bad mit Dusche und Wanne
- Balkon
- Tiefgaragen-Stellplatz (zzgl. 45,00 €/ Monat)

Objektnummer: 24192049 - 65510 Idstein

## Alles zum Standort

Ruhige, beliebte Blicklage, nur wenige Gehminuten von der historischen Altstadt entfernt. Die nächste Bushaltestelle befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. 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** - Bushaltestelle (wenige Schritte vom Haus entfernt/ Ringbusstadtverkehr) - ca. 12 Gehminuten bis zum Busbahnhof - Bahnhof Idstein (ca. 1,5 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** - 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: 24192049 - 65510 Idstein

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.7.2027. Endenergieverbrauch beträgt 180.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24192049 - 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)