

Idstein

# Großzügige, moderne 3-Zimmer Wohnung mit phantastischem Blick

Objektnummer: 24192052



MIETPREIS: 1.480 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24192052 - 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: 24192052 - 65510 Idstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	24192052	Mietpreis	1.480 EUR
Wohnfläche	ca. 118 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	280 EUR
Bezugsfrei ab	01.03.2025	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Zustand der Immobilie	neuwertig
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Baujahr	2021		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage, 100 EUR (Miete)		

Objektnummer: 24192052 - 65510 Idstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	10.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.03.2031	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 24192052 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192052 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192052 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192052 - 65510 Idstein

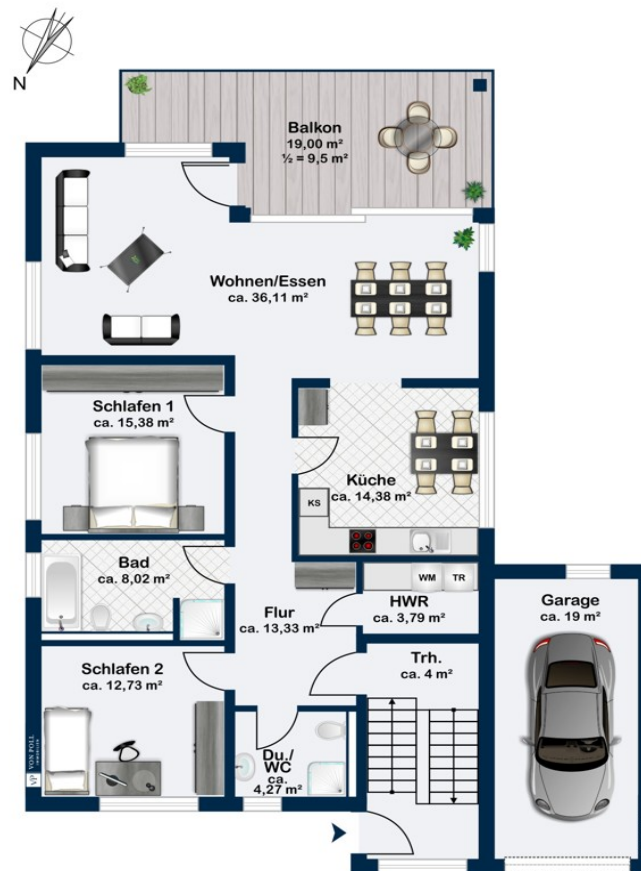
## Die Immobilie





Objektnummer: 24192052 - 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: 24192052 - 65510 Idstein**

## Ein erster Eindruck

In einer sehr ruhigen Anwohnerstraße im beliebten Wohngebiet am Gänsberg befindet sich diese charmante und großzügige 3-Zimmer Neubauwohnung in einem kleinen 3-Parteienhaus. Das moderne und helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Sonnenbalkon besticht durch seine herrliche Blicklage und die komfortable Größe. Eine ansprechende und moderne Küche wird nicht nur den Hobbykoch begeistern. Die Küche verfügt über viel Stauraum und ist mit Markeneinbaugeräten ausgestattet. 2 komfortable Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Sie, ein Kind, Gäste oder Arbeiten..... Jeder Wohnraum verfügt außerdem über ein Belüftungssystem, was für ein behagliches Raumklima sorgt. Sehr komfortabel: es gibt ein Hauptbad mit Tageslicht, ebenerdiger Dusche und Badewanne sowie ein zusätzliches Gäste-Duschbad. In einem sep. Hauswirtschaftsraum haben Sie Platz, um Ihre Waschmaschine/ Trockner anzuschließen. Zu dieser attraktiven Wohnung gehört eine eigene Garage sowie ein Außenstellplatz vor der Garage. Natürlich darf ein eigener und geräumiger Kellerraum nicht fehlen. Die Wohnung steht neuen Mietern ab dem 01.03.2025 (nach Absprache mit den bisherigen Mietern auch bereits schon im Februar 2025 zur Verfügung) Sprechen Sie uns gern für weitere Informationen an und vereinbaren noch heute einen Besichtigungstermin. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass Mieter im Falle einer Anmietung folgende Unterlagen benötigen: Bank- oder Schufa-Auskunft, eine Mieter-Selbstauskunft, aktuelle Einkommensnachweise.

Objektnummer: 24192052 - 65510 Idstein

## Ausstattung und Details

- Niedrigenergie-Bauweise
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- eigener WW-Speicher im Keller
- Gegensprechanlage mit Kamera
- Jalousien (elektrisch)
- Fußbodenheizung
- anthrazitfarbene Fußbodenfliesen
- hochwertige Einbauküche in weiß mit Einbaugeräten
- ebenerdige Dusche und Badewanne im Hauptbad
- moderner Waschtisch mit Unterschrank
- Handtuchheizkörper
- Dusche im Gästebad
- LED Leuchten im Flur
- Netzwerkverkabelung
- HWR mit Anschlüssen für WaMa und Trockner
- ca. 19 m<sup>2</sup> großer Balkon (verglast) mit tollem Blick über Idstein und Holzbelag
- Außenzapfstelle Wasser auf dem Balkon
- eigener großzügiger Kellerraum
- Einzelgarage + Freiplatz (100,00 €/ Monat)

Objektnummer: 24192052 - 65510 Idstein

## Alles zum Standort

Beliebte Lage am Gänsberg, in einer ruhigen Anwohnerstraße, die in einer Sackgasse endet, nur wenige Fußminuten vom historischen Altstadt kern Idsteins entfernt. 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. VERKEHR SANBINDUNG - Wenige Gehminuten bis zur nächsten Bushaltestelle (Idsteiner Ringbusstadtverkehr) - Bahnhof Idstein (ca. 2 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 EINKAUF SMÖGLICHKEITEN/ 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: 24192052 - 65510 Idstein**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.3.2031. Endenergiebedarf beträgt 10.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 24192052 - 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)