

Idstein

# Erdgeschosswohnung mit Süd-Balkon und Gartenblick

Objektnummer: 24192053



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

MIETPREIS: 580 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 47 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24192053 - 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: 24192053 - 65510 Idstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	24192053
Wohnfläche	ca. 47 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2007
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 60 EUR (Miete)

Mietpreis	580 EUR
Nebenkosten	200 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24192053 - 65510 Idstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	77.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.08.2032	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 24192053 - 65510 Idstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24192053 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192053 - 65510 Idstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24192053 - 65510 Idstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24192053 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192053 - 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: 24192053 - 65510 Idstein

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 2007 bietet auf ca. 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Komfort für Singles oder Paare. Die Wohnfläche verteilt sich auf insgesamt zwei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer, ein offener Wohn-, Ess- und Kochbereich sowie ein Badezimmer. Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit 24 Wohneinheiten, das gut strukturiert einen sicheren und harmonischen Wohnraum bietet. Der zentrale Wohn-, Ess- und Kochbereich ist der Mittelpunkt der Wohnung und lädt zum Verweilen ein. Eine Einbauküche mit allen notwendigen Elektrogeräten ist hier bereits integriert, was den Einzug erleichtert. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf den nach Süden ausgerichteten Balkon, der einen entspannenden Blick in den angelegten Garten und die Umgebung ermöglicht. Das Schlafzimmer bietet ebenfalls Zugang zum Balkon und ist mit einem praktischen Kleiderschrank ausgestattet. Das Badezimmer bietet mit seiner Duschwanne, einem Waschbecken, einem WC sowie zwei Spiegelschränken die ideale Kombination aus Funktionalität und Komfort. Besonders hervorzuheben ist die Fußbodenheizung, die in der gesamten Wohnung verlegt ist und über Raumthermostate individuell geregelt werden kann. Diese sorgt nicht nur in den kalten Monaten für eine angenehme Wärme, sondern spart auch Energie. Die Böden sind mit einer Kombination aus Laminat und Fliesen ausgelegt, die nicht nur pflegeleicht, sondern auch modern sind. Kunststofffenster mit Doppelverglasung sowie Rollläden tragen zur Energieeffizienz und Sicherheit bei. Für ausreichend Stauraum sorgt ein privater Kellerraum, der mit drei Metallregalen ausgestattet ist. Zu den gemeinschaftlichen Einrichtungen des Hauses gehören ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradabstellraum, die allen Bewohnern zur Verfügung stehen. Ein fest zugeordneter Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot ab. Diese Wohnung ist besonders für Nichtraucher geeignet und wird bevorzugt an Mieter mit langfristigen Mietabsichten vergeben. Eine Vermietung an Studenten ist nicht vorgesehen. Die gute Aufteilung der Wohnung und die durchdachte Ausstattung bieten Ihnen eine angenehme Wohnqualität in einer attraktiven Umgebung. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen und sich selbst vom Komfort und der Lage zu überzeugen. Die Miete beträgt 580,00 € mtl., zzgl. 200,00 € Nebenkosten, 60,00 € für einen TG-Stellplatz und 2 MM-Kaution. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um mehr über diese interessante Immobilie zu erfahren.



Objektnummer: 24192053 - 65510 Idstein

## Ausstattung und Details

- Einbauküche inkl. Elektrogeräte
- Bad mit Duschwanne, WT, WC und zwei Spiegelschränke
- Dielenbereich
- Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Zugang zum Süd Balkon
- Schlafzimmer inkl. Kleiderschrank und Zugang zum Süd Balkon
- Laminat- und Fliesenboden
- Kunststofffenster doppelt verglast
- Rollläden
- Fußbodenheizung inkl. Raumthermostat
- Blick in den angelegten Garten und die Umgebung
- MFH mit 24 Wohneinheiten in guter Aufteilung

Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei um eine Nichtraucherwohnung handelt. Das Rauchen innerhalb der Räume ist nicht gestattet.

Keine Vermietung an Studenten möglich. Der Eigentümer ist an einer langfristigen Vermietung interessiert.

Objektnummer: 24192053 - 65510 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, im Nassauviertel. Fußläufig und/oder in wenigen Autominuten können verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Fitnessstudios und zahlreiche Restaurants erreicht werden.

Objektnummer: 24192053 - 65510 Idstein

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.8.2032. Endenergieverbrauch beträgt 77.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24192053 - 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)