

Idstein

# Für Kapitalanleger - vermietetes 1 Zimmer Apartment in zentraler Lage

????????? ??????????: 24192018



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

???? ??????: 118.000 EUR • ??????????: ca. 27,86 m<sup>2</sup> • ??????: 1

???????? ??????????: 24192018 - 65510 Idstein

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

????????? ??????????: 24192018 - 65510 Idstein

?? ??? ??????

????????? ??????????	24192018	????? ???????	118.000 EUR
????????????	ca. 27,86 m <sup>2</sup>	????????????	????????????
?????????	1	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	1		
?????????	1		
????? ?????????????	2013	?????????	???????
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????, 7000 EUR (???????)	????????????	ca. 2 m <sup>2</sup>
		??????	??????
		???????	?????????

???????? ??????????: 24192018 - 65510 Idstein

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????????????	????????? ??????? ?????????????	65.80 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	11.06.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	B
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2013

???????? ??????????: 24192018 - 65510 Idstein

?? ?????????



???????? ????????: 24192018 - 65510 Idstein

?? ????????



???????? ????????: 24192018 - 65510 Idstein

?? ????????



????????? ??????????: 24192018 - 65510 Idstein

?? ??????????





???????? ?????????: 24192018 - 65510 Idstein

?? ?????????



???????? ??????????: 24192018 - 65510 Idstein

??? ?????? ???????????

Die gepflegte Wohnung befindet sich in einem im Jahr 2013 fertiggestellten Gebäude und bietet eine Wohnfläche von ca. 27,86 m<sup>2</sup>. Sie verfügt über ein Zimmer, welches als Schlafzimmer und Wohnbereich genutzt werden kann, sowie einem Badezimmer mit Dusche, einer im Eingangsbereich integrierten Küchenzeile und einem Balkon. Der Grundriss ist funktional und durchdacht. Alle Räume sind modern eingerichtet und verfügen über einen hochwertigen Parkettboden und eine Fußbodenheizung. Die Immobilie ist möbliert und standardmäßig mit Schreibtisch, Wandregal, Stühle und Esstisch ausgestattet. Des weiteren verfügt sie über ein Pellet-Heizungssystem, welches eine effiziente Wärmeversorgung gewährleistet. Das Gebäude entspricht zudem KfW-Effizienzhaus-Standard 55 und trägt somit zu Energieeinsparungen und einem nachhaltigen Wohnkonzept bei. Zur gemeinsamen Nutzung stehen Waschmaschinen mit aufladbarem Chipsystem im Waschkeller. Ein Fahrradkeller und Abstellräume sind ebenfalls vorhanden. Die zentrale Lage des Gebäudes ermöglicht eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung. Das Apartment ist derzeit vermietet und eignet sich sowohl als Investitionsmöglichkeit aufgrund der guten Bauqualität und energetischen Effizienz, als auch zur Eigennutzung nach Beendigung des bestehenden Mietverhältnisses. Die Anlage wird von einer zuverlässigen Idsteiner Hausverwaltung betreut. Für weitere Informationen und Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

???????? ??????????: 24192018 - 65510 Idstein

????????????????? ??? ??????????

- Echtholzparkett-Boden (Eiche Hochkant-Paneele)
- Fußbodenheizung
- moderne Pantry-Küchenzeile
- modernes Bad mit Dusche
- möbliert (Schrank, Bett inkl. Stauraum und Lattenrost, Schreibtisch, Wandregal, Stühle, Esstisch)
- Pellet-Heizungsanlage
- KfW-Effizienzhaus 55

???????? ??????????: 24192018 - 65510 Idstein

??? ??? ??? ????????????

VERKEHRSANBINDUNG - Wenige Gehminuten bis zur nächsten Bushaltestelle - Hochschule Fresenius (10 Fußminuten entfernt) - Bahnhof Idstein (ca. 1 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 - das Ärztehaus und einen großen Supermarkt erreichen Sie in nur wenigen Minuten - zahlreiche Geschäfte wie Lebensmittel (auch Bio und unverpackt), Blumen, Apotheken, Drogerien, Bücher, Dekoration, Galerien, Süßwaren, Wein -und Spirituosen, Bekleidung, Schuhe etc.) befinden sich in der Idsteiner Altstadt - der Idsteiner Wochenmarkt mit Produkten aus der Region findet 2x wöchentlich statt - zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars sind fußläufig zu erreichen

??????? ???????: 24192018 - 65510 Idstein

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 65.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

???????? ??????????: 24192018 - 65510 Idstein

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)