

Idstein

# Großzügige, moderne 3-Zimmer Wohnung mit phantastischem Blick

????????? ??????????: 24192052



???? ??????????: 1.480 EUR • ??????????: ca. 118 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 24192052 - 65510 Idstein

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

????????? ??????????: 24192052 - 65510 Idstein

?? ??? ??????

????????? ??????????	24192052	????? ??????????	1.480 EUR
?????????????	ca. 118 m <sup>2</sup>	?????????????	280 EUR
?????????????? ???	01.03.2025	??????????	
?????????	1	??????????????	?????????
?????????	3	?????????	?????????
????????????? ???	2	??????????????	
?????????????		???????????????????????	ca. 10 m <sup>2</sup>
?????????????	2	????????	
????? ??????????????	2021	????????	WC ??????????????, ???????????????????? ?????????, ??????????
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????, 100 EUR (?????????????)		

???????? ??????????: 24192052 - 65510 Idstein

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????? ?????????????? ????? / ??????	??????? ??????? ????????????	10.70 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	13.03.2031	????????????? ????????????? ????????????	A+
????? ???????????	????????? ?????????????? ????? / ??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2021

???????? ??????????: 24192052 - 65510 Idstein

?? ?????????



???????? ??????????: 24192052 - 65510 Idstein

?? ?????????



????????? ??????????: 24192052 - 65510 Idstein

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



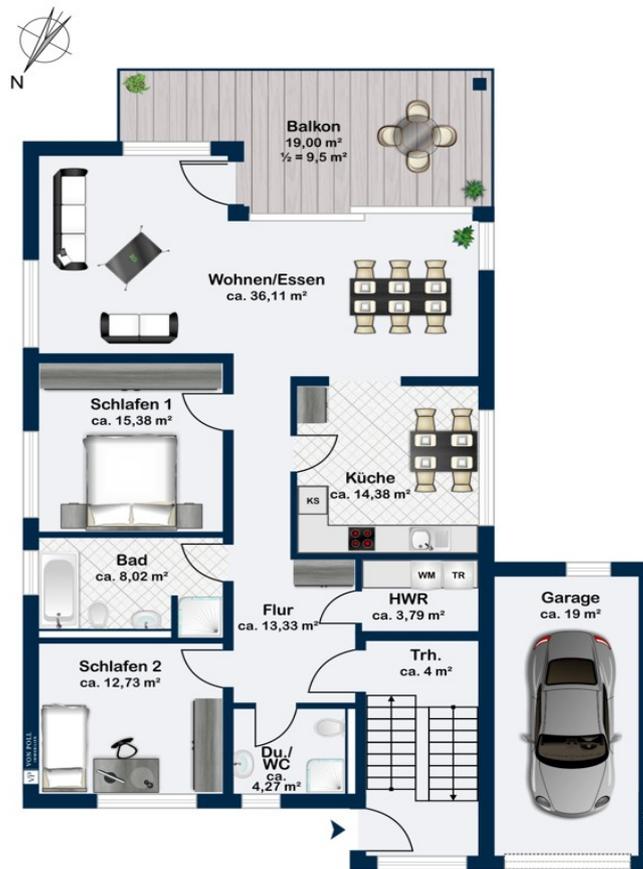
???????? ??????????: 24192052 - 65510 Idstein

?? ?????????



????????? ??????????: 24192052 - 65510 Idstein

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??? ??????????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ???????????????.

??????? ????????: 24192052 - 65510 Idstein

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

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.

???????? ??????????: 24192052 - 65510 Idstein

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

- 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)

??????? ???????: 24192052 - 65510 Idstein

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

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

???????? ??????????: 24192052 - 65510 Idstein

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.3.2031. Endenergiebedarf beträgt 10.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

???????? ??????????: 24192052 - 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)