

Idstein

Neuer Preis! In ruhiger Lage - Charmantes Familienhaus mit Einliegerwhg. und phantastischem Blick

CODICE OGGETTO: 23192012



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 600.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 260 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 617 m²

CODICE OGGETTO: 23192012 - 65510 Idstein

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23192012 - 65510 Idstein

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23192012
Superficie netta	ca. 260 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	600.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 45 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 23192012 - 65510 Idstein

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	162.51 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.07.2033	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 23192012 - 65510 Idstein

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23192012 - 65510 Idstein

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23192012 - 65510 Idstein

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23192012 - 65510 Idstein

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23192012 - 65510 Idstein

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23192012 - 65510 Idstein

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23192012 - 65510 Idstein

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23192012 - 65510 Idstein

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23192012 - 65510 Idstein

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23192012 - 65510 Idstein

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23192012 - 65510 Idstein

La proprietà

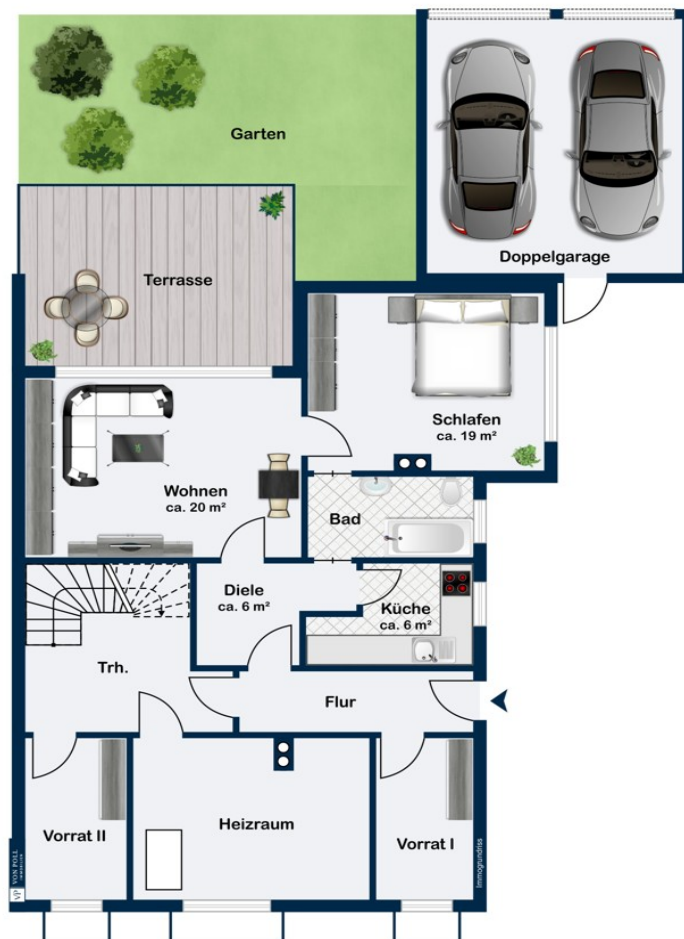


CODICE OGGETTO: 23192012 - 65510 Idstein

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 23192012 - 65510 Idstein

Una prima impressione

Sie suchen ein top gepflegtes Haus in bester Idsteiner Wohnlage mit einem schönen Grundstück, einem pflegeleichten Garten und viel Platz für die Familie, in dem Sie Ihre Wohnträume und Ideen verwirklichen können? Das in sehr ruhiger Halbhöhenlage gelegene Einfamilienhaus mit einem phantastischen Blick bietet der kleinen und auch größeren Familie viel "Raum" und "Freiraum". Egal, ob Sie mit Kindern oder Eltern einziehen möchten, ob Sie ein separates Arbeitsumfeld oder eine Einliegerwohnung zur Vermietung wünschen, hier lassen sich Ihre individuellen Wünsche sehr gut erfüllen. Im Eingangsgeschoss erwartet Sie neben dem großzügigen Wohnbereich mit angrenzendem Kaminzimmer eine repräsentative Empfangsdiele, ein Gäste-WC, eine komfortable Küche mit Esszimmer sowie der private Elternbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und Bad. Das vollständig ausgebaute Dachgeschoss verfügt aktuell über ein atelierähnliches Studio mit Balkon, 2 weitere Zimmer, eine Küche (ehemaliges Kinderzimmer) sowie ein Duschbad und bietet aufgrund der vorhandenen Raumstruktur viele Nutzungsmöglichkeiten. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die im Gartengeschoss gelegene großzügige Einliegerwohnung mit Sonnenterrasse und Gartenzugang. Sie bietet mit ihren 2 Zimmern, einer Küche sowie einem Bad genügend Freiraum als Arbeitsbereich, für Großeltern o. erwachsene Kinder in einer eigenen Ebene oder Sie vermieten diese attraktive Einheit. In den vergangenen Jahren war die Wohnung durchgängig vermietet. Bei dem Haus handelt es sich um ein hochwertiges Frick-Haus aus dem Jahr 1980 mit einem in massiver Bauweise errichteten Kellergeschoss. Aufgrund des Baujahres bieten sich einige Modernisierungsmaßnahmen an, hier liegen bereits für alle Gewerke Kostenschätzungen vor, auch zu energetischen Verbesserungen. Sprechen Sie uns diesbezüglich an, wir beraten Sie gern, auch zu möglichen finanziellen Förderungen bei der Umsetzung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen. Die Liegenschaft wurde von seinen Eigentümern regelmäßig instand gehalten und befindet sich in einem äußerst gepflegten Gesamtzustand.

CODICE OGGETTO: 23192012 - 65510 Idstein

Dettagli dei servizi

- Doppelt verglaste Holzfenster, tw. dreifachverglast
- Schiebetürelement zum Balkon
- Tw. elektrische Rollläden
- Dachflächenfenster mit elektr. Rollläden
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Gas-Zentralheizung (1994)
- Parkettböden in den Wohnbereichen
- Tw. Sichtbalken
- Hochwertige Treppe mit Kambalaholz
- Schiedel Kamin (der Einsatz kann getauscht werden)
- Einbauküchen in allen Geschossen
- Weinkeller
- Gepflegter Garten mit Natursteinmauer
- Gartenhütte
- Doppelgarage mit Zugang in den Garten

CODICE OGGETTO: 23192012 - 65510 Idstein

Tutto sulla posizione

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. VERKEHRSANBINDUNG - 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 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

CODICE OGGETTO: 23192012 - 65510 Idstein

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 162.51 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. **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.

CODICE OGGETTO: 23192012 - 65510 Idstein

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Katharina Lichtenberg-Weck

Bahnhofstraße 2 Idstein
E-Mail: idstein@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com