

Idstein

# Reserviert! Für Selbstnutzer oder Kapitalanleger - Schön geschnittene 2-Zimmer Wohnung

CODICE OGGETTO: 24192029



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

PREZZO D'ACQUISTO: 169.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 61 m<sup>2</sup> • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 24192029 - 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: 24192029 - 65510 Idstein

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24192029	Prezzo d'acquisto	169.000 EUR
Superficie netta	ca. 61 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2	Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Camere da letto	1	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1971	Superficie lorda	ca. 8 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 6000 EUR (Vendita)	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24192029 - 65510 Idstein

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	127.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.04.2024	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1971
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 24192029 - 65510 Idstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24192029 - 65510 Idstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24192029 - 65510 Idstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24192029 - 65510 Idstein

## La proprietà



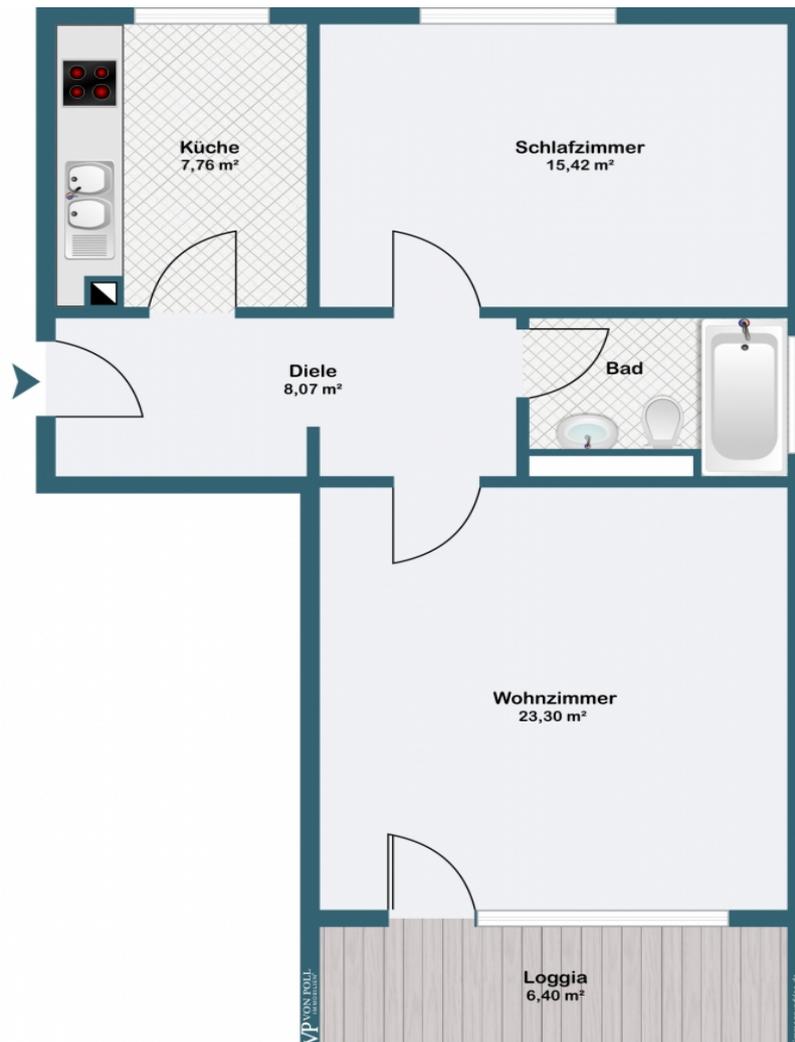
CODICE OGGETTO: 24192029 - 65510 Idstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24192029 - 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: 24192029 - 65510 Idstein**

## Una prima impressione

In einem gepflegten 12-Parteien Haus in zentraler Lage befindet sich diese charmante und schön geschnittene 2-Zi.-Whg. im 3.OG mit einem wunderbaren Blick Richtung Feldberg. Ein großzügiger Flur mit Einbauschränken bietet genügend Stauraum für Ihre Utensilien. In der Küche befinden sich funktionale Möbel, die in der Wohnung verbleiben. Das großzügige Wohnzimmer überzeugt mit seinem schönen Blick und natürlich darf hier der Balkon mit gut 6 m<sup>2</sup> nicht fehlen. Das helle Schlafzimmer ist ebenfalls großzügig geschnitten, ein kürzlich modernisiertes funktionales Tageslichtbad runden diese hübsche Wohneinheit ab. Zur Wohnung gehört ein großer, gepflegter Kellerraum sowie 1 Außenstellplatz. Diese Wohnung ist ab sofort verfügbar und kann jederzeit nach vorheriger Terminabstimmung besichtigt werden. Kapitalanlegern bietet sie eine sichere Vermietbarkeit.

**CODICE OGGETTO: 24192029 - 65510 Idstein**

## Dettagli dei servizi

- Einbauschränke im Flur
- Modernisiertes Bad
- im Bad neues Kunststoff-Fenster doppelverglast (2015)
- Wohnzimmer: neue Kunststoff-Fenster doppelverglast (2007)
- Küche und Schlafzimmer: Kunststoff-Fenster doppelverglast (1989)
- Parkettboden im Flur und Wohnzimmer (müsste im WZ ggfalls erneuert werden)
- Laminatboden im Schlafzimmer
- weiße Innentüren
- Plissees an den Fenstern
- ca. 6 qm großer Balkon
- großzügiger Keller
- Außenstellplatz
- gemeinschaftlicher Trockenraum

**CODICE OGGETTO: 24192029 - 65510 Idstein**

## Tutto sulla posizione

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 zum Bahnhof Idstein 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: 24192029 - 65510 Idstein**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.4.2024. Endenergieverbrauch beträgt 127.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. **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: 24192029 - 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](mailto:idstein@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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