

Idstein

# Für Kapitalanleger! Top Gepflegte und moderne 2,5 Zimmer Maisonette-Wohnung in beliebter Wohnlage

**CODICE OGGETTO: 24192015**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 198.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 59,01 m<sup>2</sup> • VANI: 2.5**

**CODICE OGGETTO: 24192015 - 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: 24192015 - 65510 Idstein**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24192015
Superficie netta	ca. 59,01 m <sup>2</sup>
Vani	2.5
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1998
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 12000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	198.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Caminetto, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24192015 - 65510 Idstein

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	120.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.06.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24192015 - 65510 Idstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24192015 - 65510 Idstein

## La proprietà



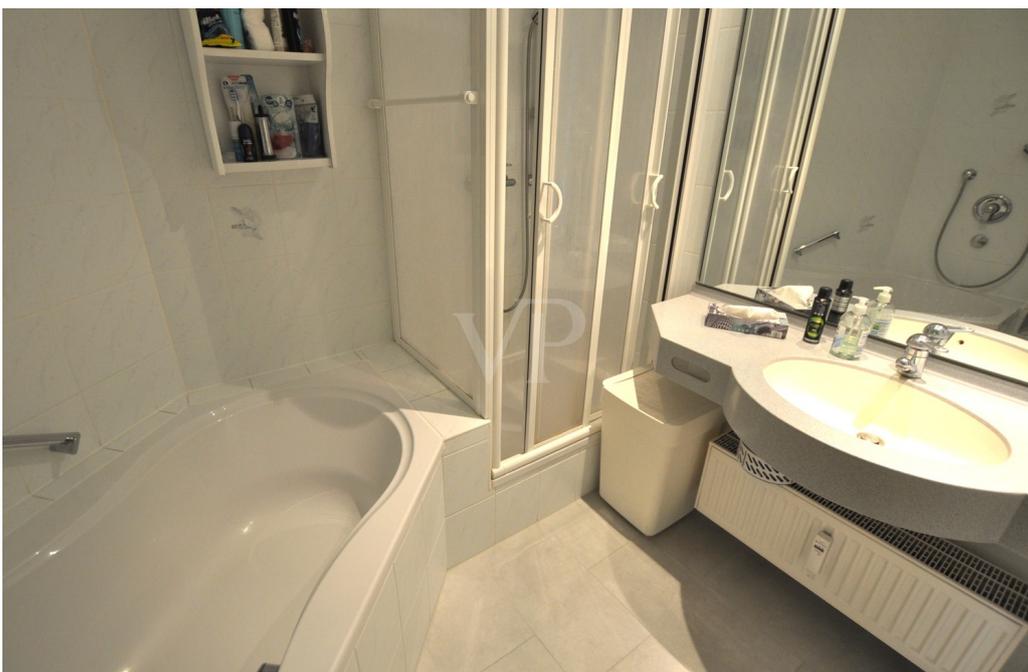
CODICE OGGETTO: 24192015 - 65510 Idstein

## La proprietà



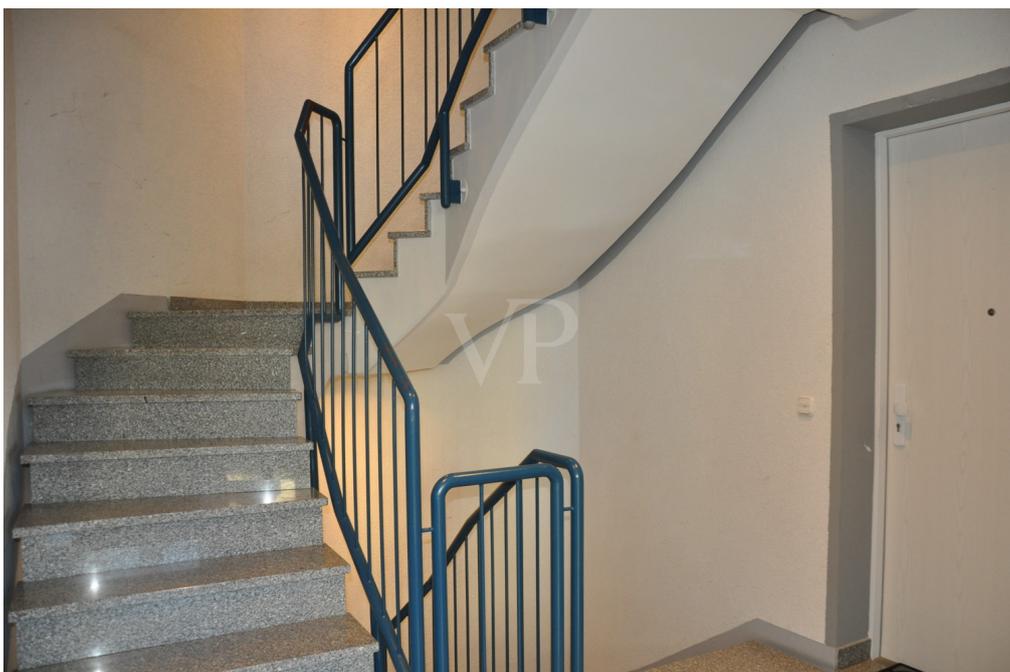
CODICE OGGETTO: 24192015 - 65510 Idstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24192015 - 65510 Idstein

## La proprietà



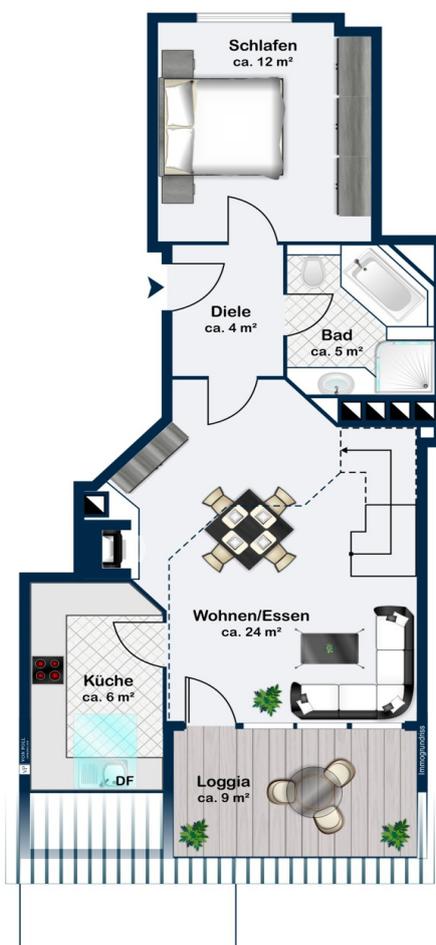
CODICE OGGETTO: 24192015 - 65510 Idstein

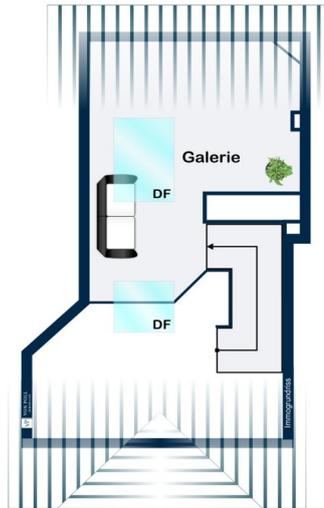
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24192015 - 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: 24192015 - 65510 Idstein**

## Una prima impressione

Top gepflegt, hell und freundlich präsentiert sich diese vermietete Maisonettewohnung mit Sonnenbalkon in einem beliebten und ruhigen Idsteiner Wohngebiet zentral und fußläufig zur charmanten Altstadt gelegen. Der nach S/W ausgerichtete großzügige Wohn-Essbereich mit Kamin strahlt aufgrund der Raumhöhe und der bodentiefen Fenster eine moderne und wunderbare Atmosphäre aus. Von hier führt eine Treppe in den oberen ausgebauten Galeriebereich, der zur Zeit als Arbeitsbereich genutzt wird. Im N/O Bereich der Wohnung befindet sich im Eingangsgeschoss ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein innenliegendes Bad mit Badewanne und Dusche. Zentral in der Wohnung vom Wohnbereich aus zugänglich liegt die funktional eingerichtete Küche mit einer soliden Einbaulösung und allen Geräten. Ein Kellerraum und Waschkeller sowie ein Gemeinschaftskeller für Fahrräder etc. sind natürlich vorhanden. Zur Wohnung gehört ein abgeschlossener Tiefgaragenplatz, der für 12.000 EUR erworben werden kann. Dieses Kaufangebot richtet sich in erster Linie an Kapitalanleger, da die Wohnung bereits langjährig zu attraktiven Konditionen an eine Person vermietet ist. Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins sprechen Sie uns gern an.

**CODICE OGGETTO: 24192015 - 65510 Idstein**

## Dettagli dei servizi

### WOHNUNG

- Bodentiefe Fenster als Kunststoff-Fenster doppelverglast
- Klima-Splitgerät im Wohnzimmer
- Vertikallamellen am Wohnzimmerfenster innen
- Verdunklungsrollos an den Dachflächenfenstern
- Man. Rolladen im Schlafzimmer
- Heller, neu verlegter Vinylboden im Flur und im Wohnzimmer
- Kamin
- Innenliegendes Bad mit Badewanne, Dusche, Waschtisch mit großformatigem Spiegel
- Einbauspot im Wohnzimmer
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- 1 abgeschlossener TG-Stellplatz (zzgl. 12.000 €)

### HAUS ALLGEMEIN

- Ansprechende Architektur
- Türsprechanlage mit Videoüberwachung
- Tiefgarage
- Sehr gepflegtes Haus
- Kleine Eigentümergemeinschaft
- Hausmeisterservice
- Hausverwaltung

**CODICE OGGETTO: 24192015 - 65510 Idstein**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage, wenige Gehminuten von der Idsteiner Altstadt 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, Tennisclub, 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) - Wenige Gehminuten bis zum Idsteiner Busbahnhof - 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/ ÄRZTE - Zahlreiche Geschäfte (z.B. für Lebensmittel, Blumen, Apotheken, Drogerien, Bücher, Dekoration, Galerien, Süßwaren, Wein -und Spirituosen, Bekleidung, Schuhe etc.) sowie Ärzte 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: 24192015 - 65510 Idstein**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 120.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist D. **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: 24192015 - 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)