

Idstein / Wörsdorf

# Gepflegtes 3-FH in Idstein/ Wörsdorf: Solide Kapitalanlage mit Flexibilität - 2 Wohnungen vermietet!

CODICE OGGETTO: 25192011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 760.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 243 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 493 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25192011 - 65510 Idstein / Wörsdorf

- 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: 25192011 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25192011
Superficie netta	ca. 243 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	mansarda
Vani	11
Camere da letto	8
Bagni	3
Anno di costruzione	2000
Garage/Posto auto	3 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	760.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 43 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25192011 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	123.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	23.05.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

CODICE OGGETTO: 25192011 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25192011 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25192011 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25192011 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25192011 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25192011 - 65510 Idstein / Wörsdorf

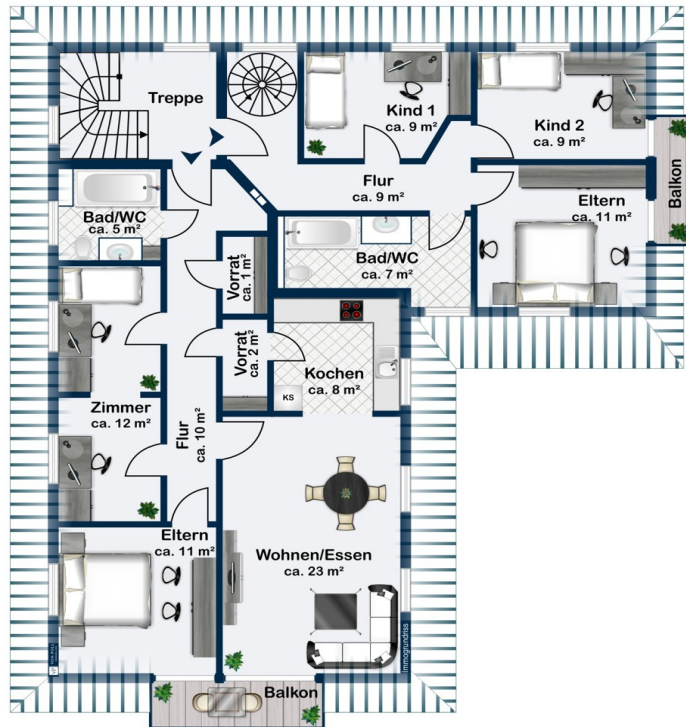
## La proprietà

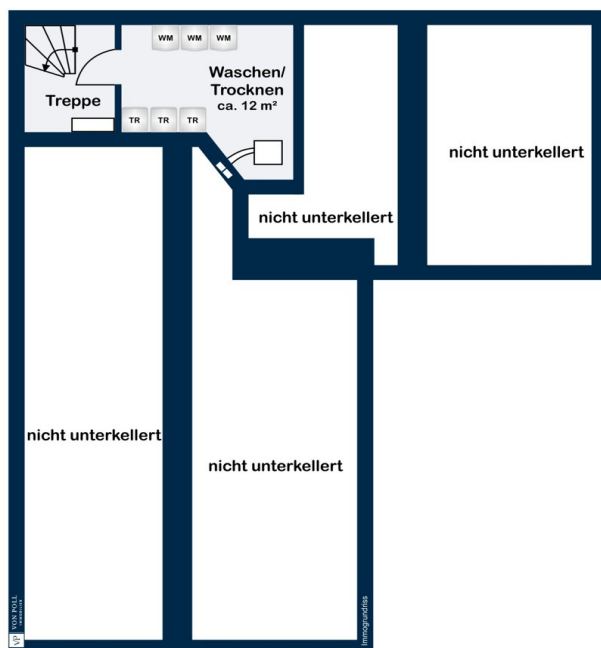


CODICE OGGETTO: 25192011 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## 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: 25192011 - 65510 Idstein / Wörsdorf**

## Una prima impressione

Sie suchen eine attraktive und gepflegte Immobilienanlage? Dieses solide Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen bietet eine hervorragende Investitionsmöglichkeit in einer gefragten Wohnlage von Idstein/Wörsdorf. Auf insgesamt 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich drei gut geschnittene 3- und 4 Zimmer Wohnungen. Eine der Wohnungen wurde aktuell nicht neu vermietet und kann daher nach Ihren individuellen Vorstellungen zu attraktiven Mietkonditionen neu vermietet oder auch selbst bezogen werden. Die beiden anderen Wohnungen sind zu attraktiven Mietkonditionen bereits langjährig an zufriedene Mieter vermietet. Das 3-Parteienhaus wurde im Jahr 2000 in 2. Reihe auf einem fast 500 qm großen Grundstück neu errichtet und zeichnet sich durch eine gepflegte, solide und qualitativ sehr gute Ausstattung aus. Das Haus ist teilunterkellert. Im KG befindet sich die Heizung sowie der gemeinschaftliche Waschkeller. Die Wohnungen im Haus sind wie folgt aufgeteilt: - 4-Zimmer Maisonette Wohnung (EG +DG) mit Terrasse und Gartenanteil (ca. 92 qm Wohnfläche) - 3 bis 4-Zimmer Wohnung im EG mit Terrasse und Gartenanteil (ca. 74 qm) - 3 Zimmer Wohnung im DG mit Balkon (ca. 74 qm) Alle Wohnungen verfügen über einen zugeordneten Spitzboden sowie über einen Außenstellplatz. Die Zufahrt zum Haus sowie die 3 zugeordneten Stellplätze sind über eine Baulast gesichert. Besonders erwähnenswert ist sicherlich auch, dass es bereits eine Teilungserklärung für eine Aufteilung der Einheiten nach WEG gibt und somit auch ein späterer Einzelverkauf der Wohnungen möglich wäre. Für weitere Informationen und Unterlagen nehmen Sie gern Kontakt mit uns auf. Gern überzeugen wir Sie von diesem interessanten Investment in einem persönlichen Gespräch.

**CODICE OGGETTO: 25192011 - 65510 Idstein / Wörsdorf**

## Dettagli dei servizi

### HAUS ALLGEMEIN

- Kunststofffenster doppelt verglast
- Gegensprechanlage
- Dachdeckung in Naturschiefer
- Gasheizung
- Hebeanlage (für den Kellerbereich/Waschküche)

### WOHNUNGEN

- Kunststofffenster doppelt verglast
- Helle Fliesen im Flurbereich
- Helle Fliesen im Bad/ Gäste-WC
- Handtuchheizkörper
- Laminatböden in den Wohnbereichen
- Weiße Innentüren
- Einbauküche mit Elektrogeräten

Zur Maisonettewohnung und zur Wohnung im EG gehören eine eigene Terrasse mit Gartenanteil. Die Wohnung im Dachgeschoss verfügt über einen Balkon.

Allen Wohnungen verfügen über einen eigenen Abstellraum im Spitzboden sowie einen Außenstellplatz.

**CODICE OGGETTO: 25192011 - 65510 Idstein / Wörsdorf**

## Tutto sulla posizione

In dem gefragten Idsteiner Ortsteil Wörsdorf befindet sich in ruhiger Wohngebietslage diese attraktive Immobilie. Wörsdorf, größter Stadtteil von Idstein ist aufgrund seiner sehr guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung sehr beliebt. Neben einem eigenen Bahnanschluss (Richtungen: Frankfurt, Wiesbaden, Limburg, Köln), erreicht man den Autobahnanschluss (A3) in Richtung Köln bzw. Frankfurt in wenigen Fahrminuten. Die Landeshauptstadt Wiesbaden erreicht man in ca. 20-25 Fahrminuten, den Flughafen Frankfurt/ Main in ca. 30 Minuten mit dem Auto. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind genauso vorhanden, wie Arzt, Apotheke, Friseur, Kosmetik usw. Wörsdorf verfügt darüber hinaus über eine eigene Grundschule und 2 Kindergärten. In wenigen Autominuten erreichen Sie die Idsteiner Kernstadt. Hier finden Sie alle Annehmlichkeiten bei einer hervorragenden Infrastruktur: ein Krankenhaus, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und eine charmante Altstadt, die mit ihren diversen Restaurants ständig zum Verweilen einlädt!



**CODICE OGGETTO: 25192011 - 65510 Idstein / Wörsdorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.5.2028. Endenergieverbrauch beträgt 123.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. 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: 25192011 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## 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)