

Idstein

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

Número da propriedade: 23192012



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

PREÇO DE COMPRA: 600.000 EUR • ÁREA: ca. 260 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 617 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23192012 - 65510 Idstein

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23192012 - 65510 Idstein

## Numa vista geral

Número da propriedade	23192012	Preço de compra	600.000 EUR
Área	ca. 260 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	8	Área útil	ca. 45 m <sup>2</sup>
Quartos	6	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	3		
Ano de construção	1980		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 23192012 - 65510 Idstein

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	162.51 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	16.07.2033	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1994
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 23192012 - 65510 Idstein

## O imóvel



Número da propriedade: 23192012 - 65510 Idstein

## O imóvel



Número da propriedade: 23192012 - 65510 Idstein

## O imóvel



Número da propriedade: 23192012 - 65510 Idstein

## O imóvel



Número da propriedade: 23192012 - 65510 Idstein

## O imóvel



Número da propriedade: 23192012 - 65510 Idstein

## O imóvel



Número da propriedade: 23192012 - 65510 Idstein

## O imóvel



Número da propriedade: 23192012 - 65510 Idstein

## O imóvel



Número da propriedade: 23192012 - 65510 Idstein

## O imóvel



Número da propriedade: 23192012 - 65510 Idstein

## O imóvel



Número da propriedade: 23192012 - 65510 Idstein

## O imóvel



Número da propriedade: 23192012 - 65510 Idstein

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 23192012 - 65510 Idstein

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 23192012 - 65510 Idstein

## Detalhes do equipamento

- Doppelt verglaste Holzfenster, tw. dreifachverglasst
- 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

Número da propriedade: 23192012 - 65510 Idstein

## Tudo sobre a localização

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

Número da propriedade: 23192012 - 65510 Idstein

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 162.51 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 23192012 - 65510 Idstein

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)