

Idstein

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

Número da propriedade: 24192029



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

PREÇO DE COMPRA: 169.000 EUR • ÁREA: ca. 61 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 24192029 - 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: 24192029 - 65510 Idstein

## Numa vista geral

Número da propriedade	24192029
Área	ca. 61 m <sup>2</sup>
Piso	3
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1971
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 6000 EUR (Venda)

Preço de compra	169.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 8 m <sup>2</sup>
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24192029 - 65510 Idstein

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	127.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	21.04.2024	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1971
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 24192029 - 65510 Idstein

## O imóvel





Número da propriedade: 24192029 - 65510 Idstein

## O imóvel



Número da propriedade: 24192029 - 65510 Idstein

## O imóvel





Número da propriedade: 24192029 - 65510 Idstein

## O imóvel





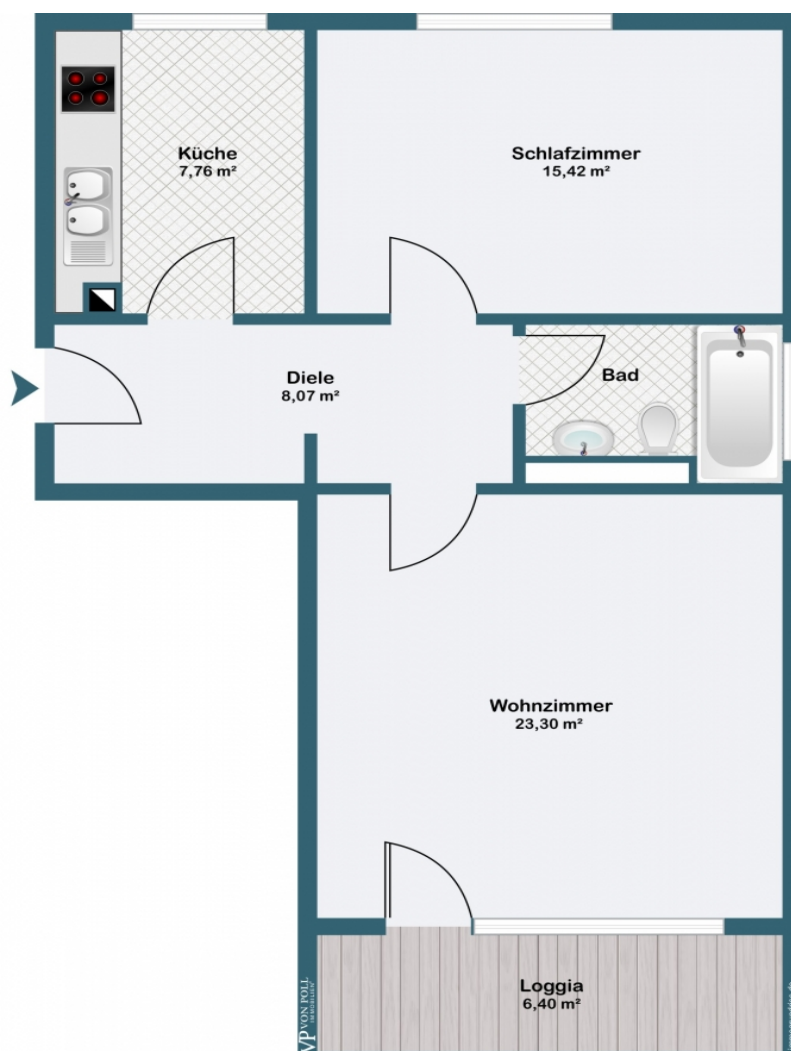
Número da propriedade: 24192029 - 65510 Idstein

## O imóvel



Número da propriedade: 24192029 - 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: 24192029 - 65510 Idstein

## Uma primeira impressão

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.



Número da propriedade: 24192029 - 65510 Idstein

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 24192029 - 65510 Idstein

## Tudo sobre a localização

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

Número da propriedade: 24192029 - 65510 Idstein

## Outras informações

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.



Número da propriedade: 24192029 - 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)