Idstein

Neuer Preis! Gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus in stadtnaher Lage

Objektnummer: 26192003



KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 232 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 364 m²

Objektnummer: 26192003 - 65510 Idstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26192003 - 65510 Idstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26192003
Wohnfläche	ca. 232 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	11
Badezimmer	3
Baujahr	1926
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	799.000 EUR
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Gewerbefläche	ca. 100 m²
Vermietbare Fläche	ca. 385 m²
Bürofläche	ca. 53 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26192003 - 65510 Idstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	23.02.2032
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26192003 - 65510 Idstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26192003 - 65510 Idstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26192003 - 65510 Idstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26192003 - 65510 Idstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26192003 - 65510 Idstein

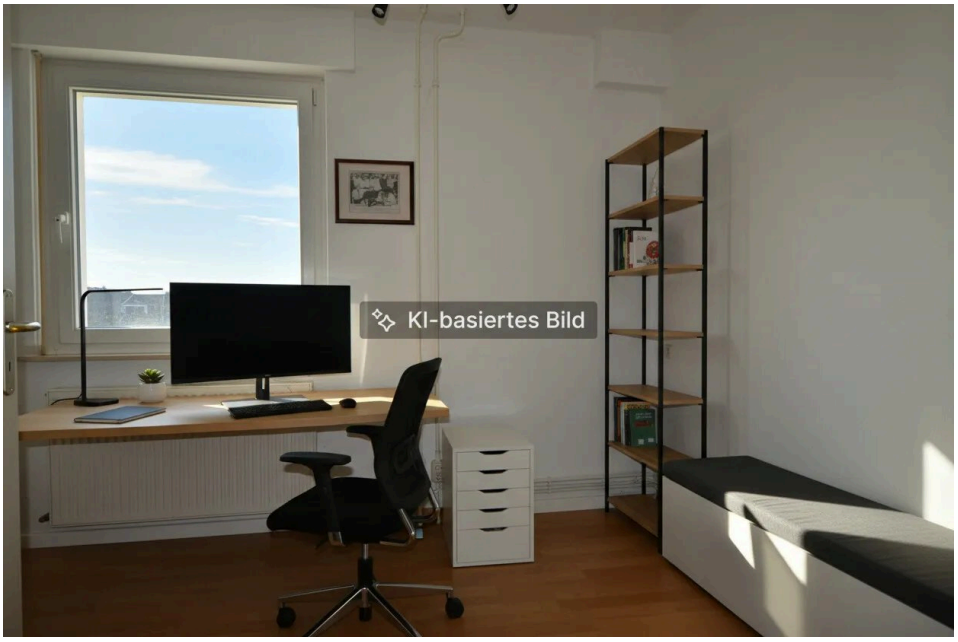
Die Immobilie





Objektnummer: 26192003 - 65510 Idstein

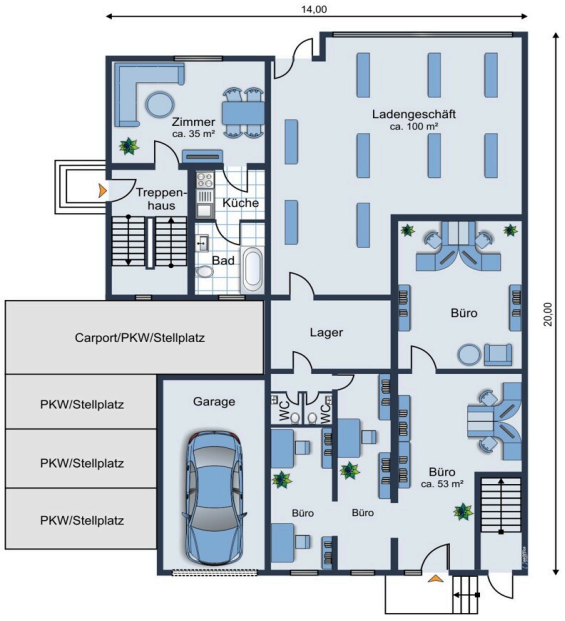
Die Immobilie





Objektnummer: 26192003 - 65510 Idstein

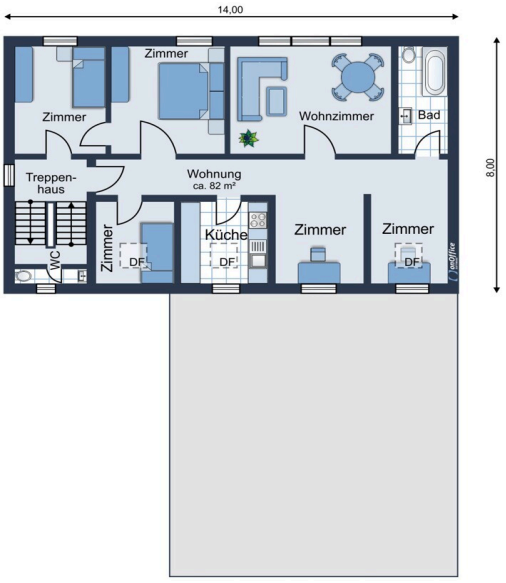
Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26192003 - 65510 Idstein

Ein erster Eindruck

Das solide Wohn- und Geschäftshaus mit 5 vermieteten Einheiten, davon 2 Gewerbeeinheiten in fußläufiger Lage zur Idsteiner Stadtmitte bietet sich idealerweise für Kapitalanleger an, die Interesse an einem reellen Idsteiner Anlageobjekt haben.

Das zwischenzeitlich in 2016 modernisierte Gebäude befindet sich in einer Lage, die sowohl privaten als auch gewerblichen Anforderungen sehr gut gerecht wird. Nach einer umfassenden Modernisierung im Jahr 2016 befindet sich das Anwesen in einem ansprechenden und normal gepflegten Gesamtzustand.

Neben der gut frequentierten Ladenfläche (straßenseitig) befindet sich im hinteren Gebäudebereich ein kleiner, Mitte der 60er Jahre angebauter Bürokomplex, der ebenfalls gut vermietet ist.
Für den privaten Bereich stehen 3 Wohneinheiten zur Verfügung, die unterschiedliche Wohnkonzepte ermöglichen - die Wohneinheiten wurden nicht weiter modernisiert und sind vernünftig ausgestattet, alle Mietverhältnisse sind sehr zuverlässig.

Zum Haus gehören 3 Stellplätze im Außenbereich.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung persönlich von den vielseitigen Möglichkeiten, die dieses Anlageobjekt bietet. Für weitere Informationen oder einen individuellen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gern zur Verfügung - dazu planen Sie bitte etwas Vorlauf ein, damit wir einen Termin mit den Mietparteien abstimmen können.

Objektnummer: 26192003 - 65510 Idstein

Ausstattung und Details

MODERNISIERUNGS-MAßNAHMEN:
1995 - Bäder in den Obergeschossen
2014 - Bad EG
2016 - Aussendämmung, Aufdachdämmung, Gas-BW-Heizung, Kunststofffenster 3-fach, Eingangstüren, Außenjalousien

Objektnummer: 26192003 - 65510 Idstein

Alles zum Standort

Ein gepflegtes Anlageobjekt in stadtnaher Lage - für viele Insider eine ruhige Lage von Idstein bei bester Anbindung an die charmante Innenstadt sowie Natur.

Selbstverständlich finden Sie in Idstein alle Annehmlichkeiten einer funktionierenden Infrastruktur: Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und eine bezaubernde Altstadt, die mit ihren diversen Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten ständig zum Verweilen einlädt!
Bekannt für seine Jazztage bietet Ihnen das lebendige Idstein neben bekannten Arbeitgebern, dem Naherholungswert auch zwei Golfplätze sowie eine schnelle Anbindung über die A3 nach Köln, ins Rhein-Main-Gebiet oder an den Frankfurter Flughafen.

Objektnummer: 26192003 - 65510 Idstein

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26192003 - 65510 Idstein

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katharina Lichtenberg-Weck

Bahnhofstraße 2, 65510 Idstein
Tel.: +49 6126 - 95 83 17 0
E-Mail: idstein@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com