Idstein / Dasbach

RESERVIERT - Attraktives Wohnhaus mit Potenzial - Zukunft & Rendite

Objektnummer: 26192033



KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 282 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 748 m²

Objektnummer: 26192033 - 65510 Idstein / Dasbach

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

Objektnummer: 26192033 - 65510 Idstein / Dasbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26192033
Wohnfläche	ca. 282 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1973
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	599.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26192033 - 65510 Idstein / Dasbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	143 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.10.2027	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26192033 - 65510 Idstein / Dasbach

Die Immobilie

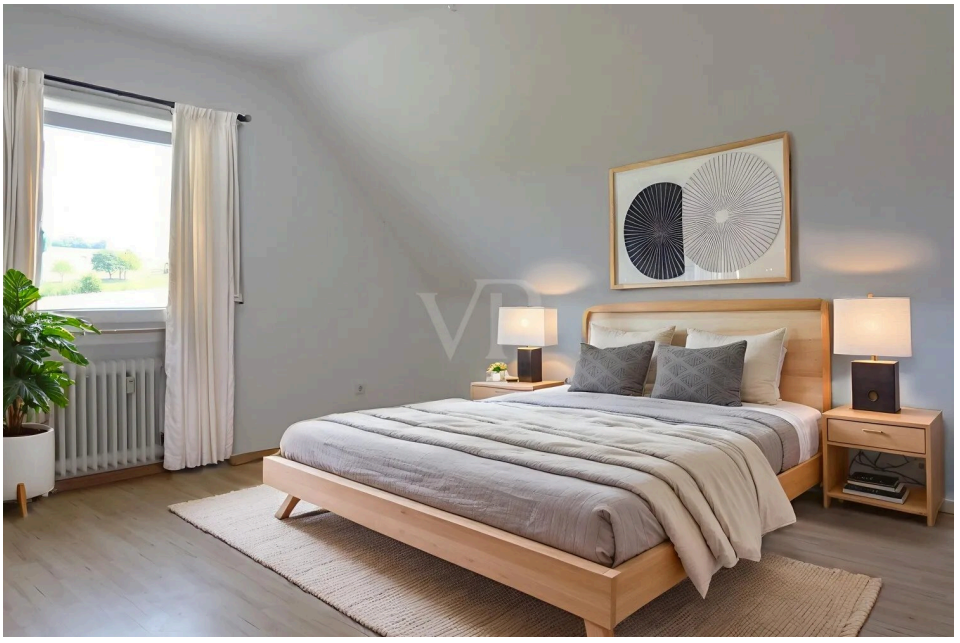




Objektnummer: 26192033 - 65510 Idstein / Dasbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26192033 - 65510 Idstein / Dasbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26192033 - 65510 Idstein / Dasbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26192033 - 65510 Idstein / Dasbach

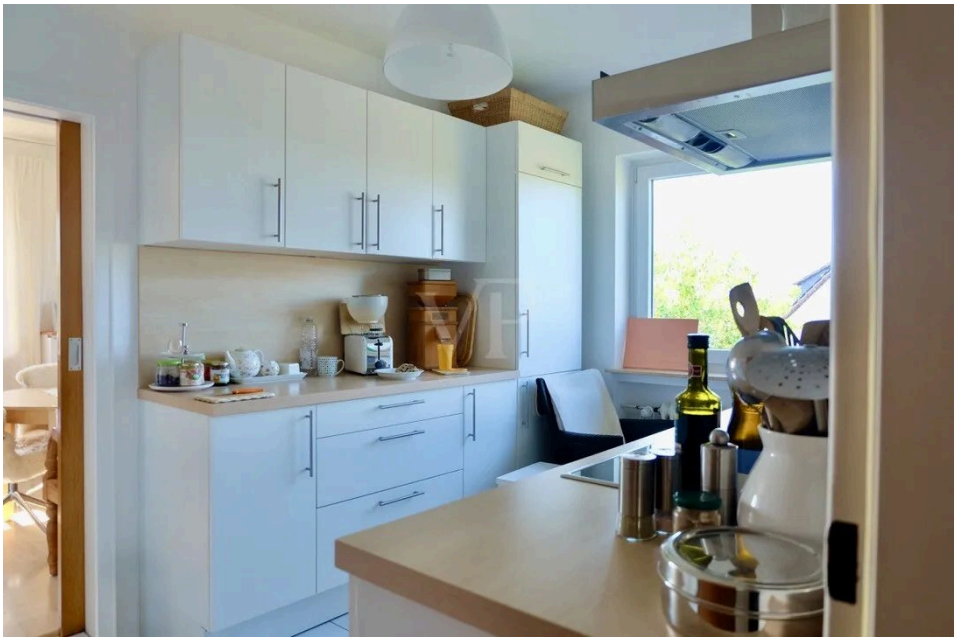
Die Immobilie





Objektnummer: 26192033 - 65510 Idstein / Dasbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26192033 - 65510 Idstein / Dasbach

Die Immobilie

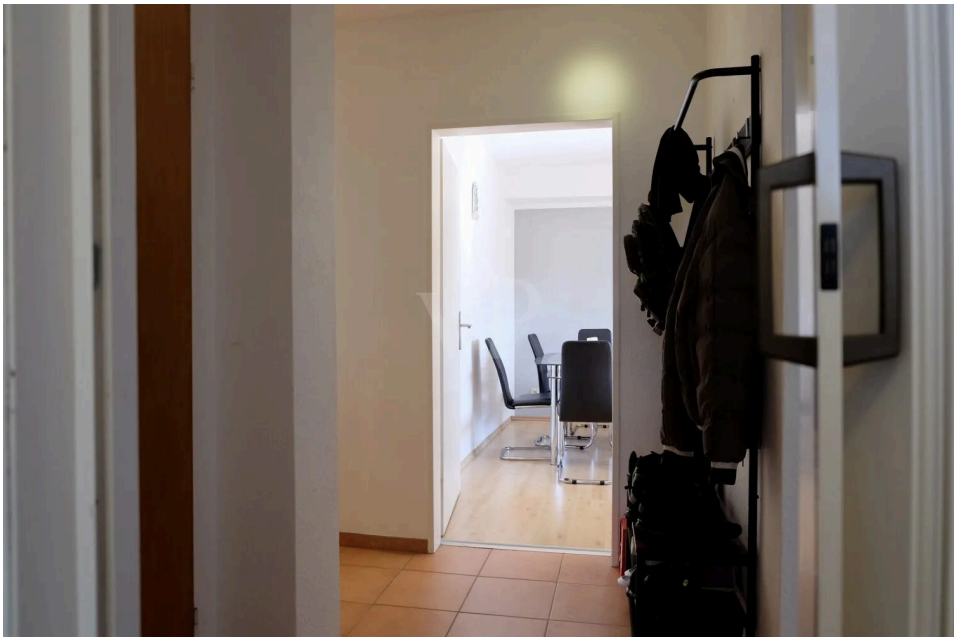




Objektnummer: 26192033 - 65510 Idstein / Dasbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26192033 - 65510 Idstein / Dasbach

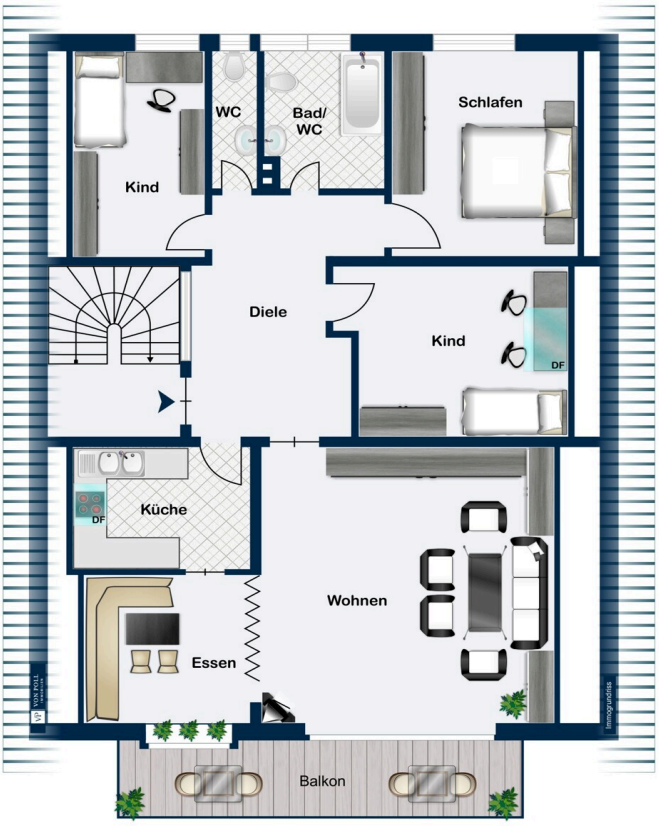
Die Immobilie

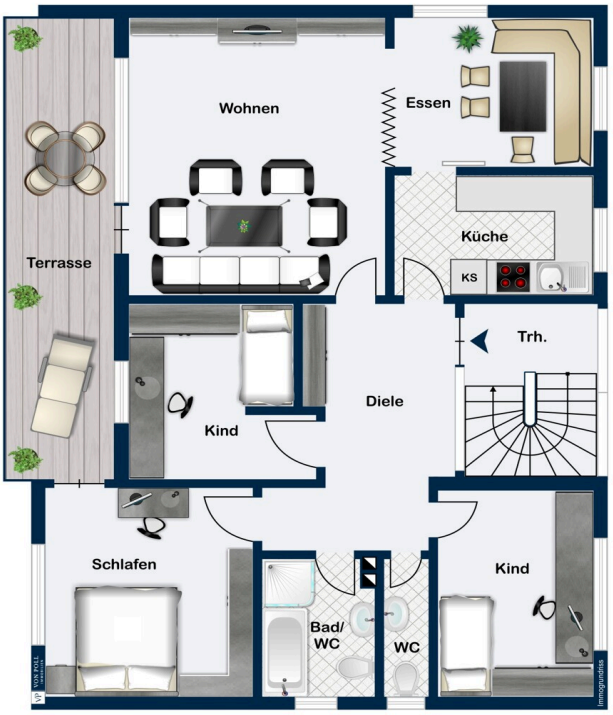


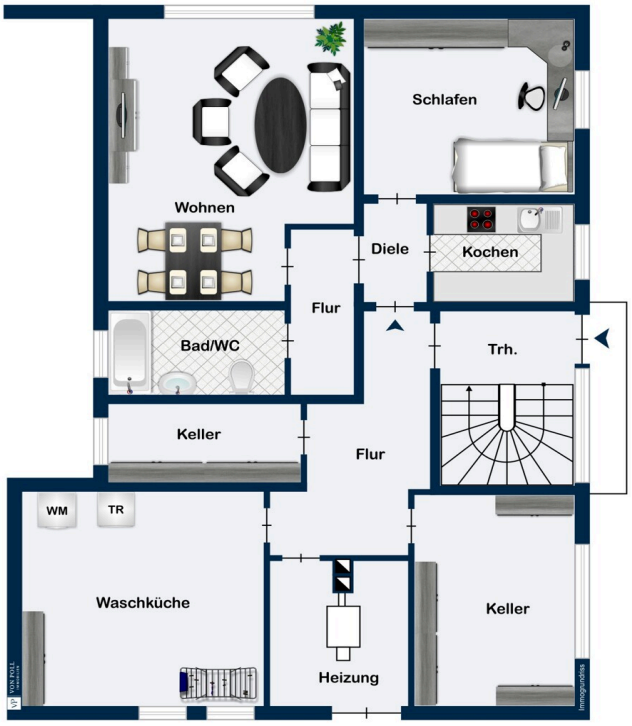


Objektnummer: 26192033 - 65510 Idstein / Dasbach

Grundrisse




Wohnen
Essen
Küche
KS
Terrasse
Trh.
Diele
Kind
Schlafen
Bad/
WC
WC
Kind



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: 26192033 - 65510 Idstein / Dasbach

Ein erster Eindruck

Die angebotene Immobilie ist ein gepflegtes Zweifamilienhaus mit zusätzlicher Wohnung auf der Eingangsebene in ruhiger Feldrandlage von Idstein-Dasbach. Das Haus steht auf einem ca. 748 m² großen Grundstück und bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 282 m², verteilt auf drei abgeschlossene Wohneinheiten.

Die Terrassenwohnung umfasst vier Zimmer, eine Einbauküche, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Sie ist über wenige Stufen vom Hauseingang aus erreichbar und verfügt über einen direkten Zugang zur Terrasse und dem ausschließlich dieser Wohnung vorbehaltenen Garten.

Die zweite Wohnung auf Eingangsebene bietet auf ca. 56 m² Wohnfläche zwei Zimmer, eine Einbauküche und ein Badezimmer. Sie bildet eine eigenständige Wohneinheit und ist ebenso wie die Terrassenwohnung unbefristet vermietet.

Im Dachgeschoss befindet sich eine großzügig geschnittene Vierzimmerwohnung mit Balkon, Einbauküche, Badezimmer und separatem Gäste-WC. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen großzügigen Speicher, der direkt aus der Wohnung begehbar ist und viel praktische Abstellfläche bietet. Die Wohnung wird zum 01.09.2026 bezugsfrei und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch zur Neuvermietung.

Die Terrassenwohnung und die Wohnung auf Eingangsebene sind unbefristet vermietet und generieren laufende Mieteinnahmen. Dadurch verbindet die Immobilie die Vorteile einer sofortigen Rendite mit der Möglichkeit, die Dachgeschosswohnung selbst zu beziehen oder neu zu vermieten.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Im Kellergeschoss befinden sich ein gemeinschaftlicher Waschraum, der Heizungsraum sowie zwei separate Kellerräume, die den Mietern der Terrassenwohnung und der Wohnung auf der Eingangsebene zur Verfügung stehen.

Zum Objekt gehören zwei Garagen. Eine Garage ist der Terrassenwohnung zugeordnet, die zweite gehört zur Dachgeschosswohnung und ist Bestandteil der jeweiligen Nutzung.

Die Beheizung erfolgt über eine 2022 erneuerte Gaszentralheizung. Die 2-fach verglasten Kunststofffenster wurden im Jahr 2018 erneuert und tragen zu einem zeitgemäßen Wohnkomfort bei.

Die Kombination aus naturnaher Feldrandlage, bestehendem Mietbestand und einer

zeitnah verfügbaren Wohneinheit macht diese Immobilie gleichermaßen attraktiv für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Objektnummer: 26192033 - 65510 Idstein / Dasbach

Ausstattung und Details

Ruhige Feldrandlage mit Blick ins Grüne
Fliesen- und Laminatböden in allen Wohnungen
Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung
Außenrollläden an den Fenstern
Einbauküchen in allen drei Wohneinheiten
Tageslichtbäder in sämtlichen Wohnungen
Separates Gäste-WC in der Terrassenwohnung und der Dachgeschosswohnung
Großzügiger Balkon an der Dachgeschosswohnung
Terrasse mit Garten zur alleinigen Nutzung der Terrassenwohnung
Direkt aus der Dachgeschosswohnung begehbarer Spitzboden als zusätzliche Abstellfläche
Voll unterkellert
Gemeinschaftlicher Waschraum
Zwei separate Kellerräume für die Terrassenwohnung und die Wohnung auf der Eingangsebene
Gaszentralheizung (Erneuerung 2022)
Zwei Garagenstellplätze
Vier Außenstellplätze

Objektnummer: 26192033 - 65510 Idstein / Dasbach

Alles zum Standort

Das Zweifamilienhaus befindet sich im Idsteiner Stadtteil Dasbach, einem ruhigen und gepflegten Wohnort im Taunus. Die Umgebung ist von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie viel Grün geprägt und bietet ein angenehmes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Die Innenstadt von Idstein ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten, Schulen und Kindergärten. Auch Niedernhausen mit S-Bahn-Anschluss nach Wiesbaden und Frankfurt liegt in kurzer Entfernung.

Über die nahegelegene A3 sind Wiesbaden, Limburg, der Frankfurter Flughafen sowie die Frankfurter Innenstadt schnell erreichbar. Dadurch ist der Standort sowohl für Berufspendler als auch für Mieter attraktiv.

Die umliegende Natur des Taunus bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einem ruhigen Wohnumfeld mit gewachsener Nachbarschaft und kurzen Wegen in die umliegenden Städte.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Verkehrsanbindung und einer soliden Infrastruktur macht diesen Standort gleichermaßen interessant für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger.

Objektnummer: 26192033 - 65510 Idstein / Dasbach

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: 26192033 - 65510 Idstein / Dasbach

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