Idstein

Gepflegte 2-Zimmerwohnung mit großer Süd-West-Terrasse und Blick ins Grüne

Objektnummer: 26192039



KAUFPREIS: 215.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 59.86 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26192039 - 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: 26192039 - 65510 Idstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26192039
Wohnfläche	ca. 59.86 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1998
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	215.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26192039 - 65510 Idstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	12.11.2027
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	136.97 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26192039 - 65510 Idstein

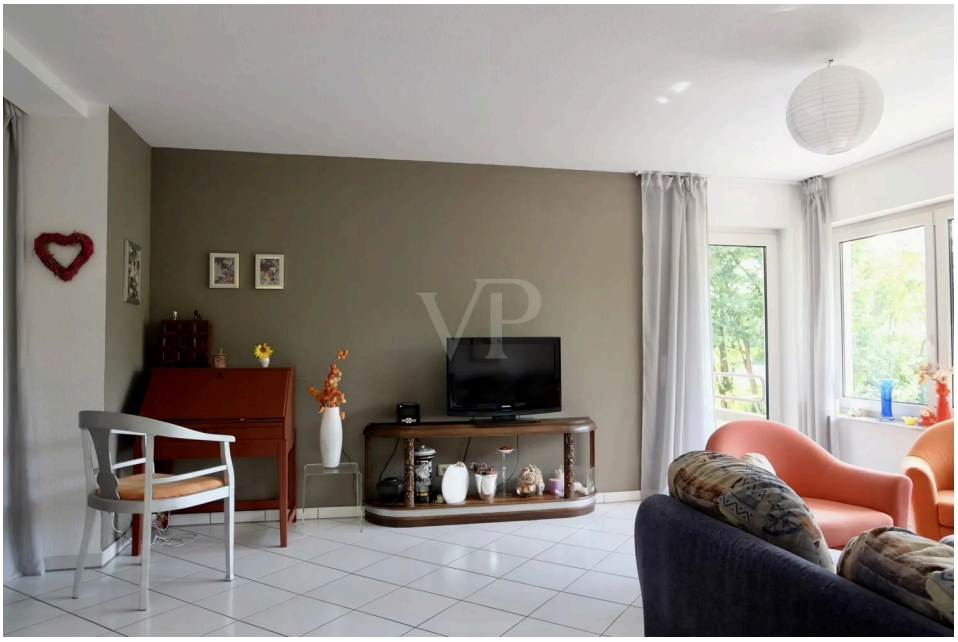
Die Immobilie





Objektnummer: 26192039 - 65510 Idstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26192039 - 65510 Idstein

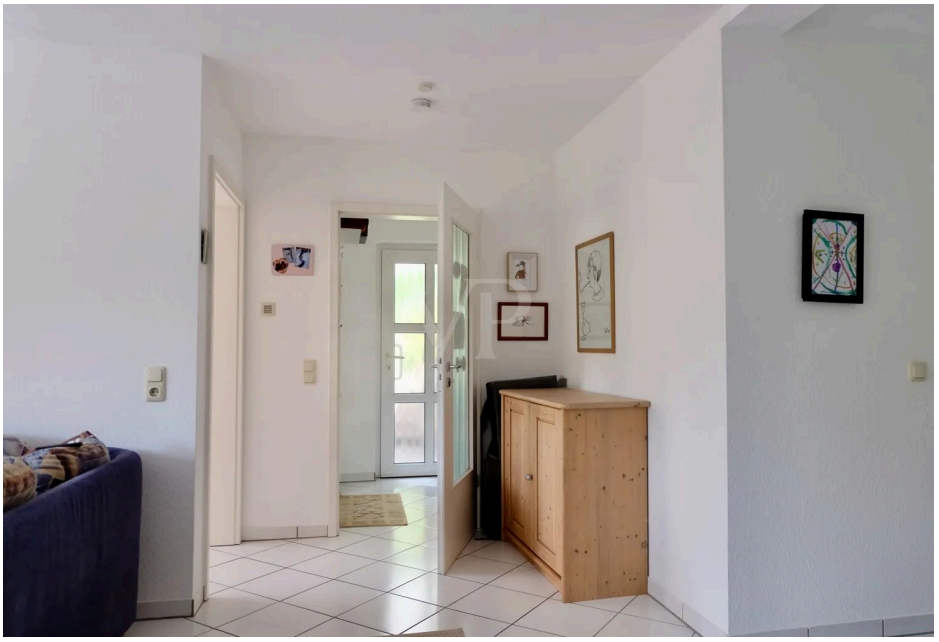
Die Immobilie





Objektnummer: 26192039 - 65510 Idstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26192039 - 65510 Idstein

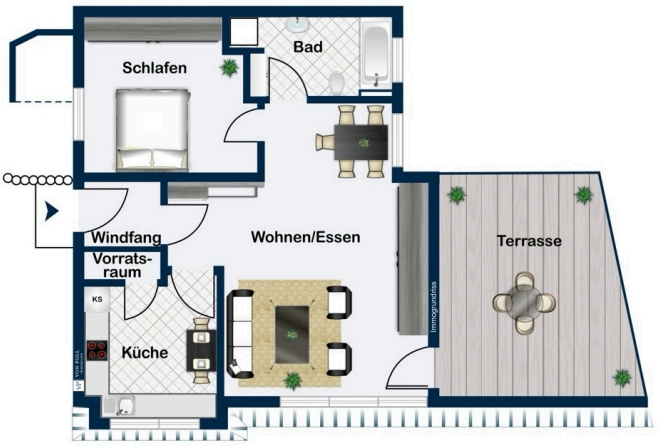
Die Immobilie





Objektnummer: 26192039 - 65510 Idstein

Grundrisse



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: 26192039 - 65510 Idstein

Ein erster Eindruck

Die gepflegte 2-Zimmerwohnung bietet auf rund 60 m² einen gut geschnittenen Grundriss und befindet sich in einem Dreiparteienhaus aus dem Jahr 1998. Die Idsteiner Altstadt ist zu Fuß gut erreichbar. Gleichzeitig liegt die Wohnung direkt am Grünen und bietet von der großzügigen Terrasse einen schönen Blick in das angrenzende Naturgebiet.

Der helle Wohnbereich führt direkt auf die großzügige Süd-West-Terrasse. Der Holzbelag und die vorhandene Markise machen die Terrasse zu einem schönen Platz zum Sitzen und Entspannen. Besonders am Nachmittag und Abend lässt sich hier die Sonne genießen.

Die geräumige Küche bietet für die Wohnungsgröße ausreichend Bewegungsfreiheit und ist mit einer Einbauküche inklusive der notwendigen Elektrogeräte ausgestattet. Ein praktischer Vorratsraum ermöglicht zusätzlichen Stauraum für Vorräte und Haushaltsutensilien.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Bett und Kleiderschrank. Das helle Tageslichtbad ist mit einer Badewanne mit Duschfunktion ausgestattet.

Zur weiteren Ausstattung gehören zweifach verglaste Kunststofffenster, Laminatboden im Schlafzimmer sowie Fliesen in allen anderen Räumen. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Etagenheizung.

Ein separater Kellerraum sowie ein eigener Garagenstellplatz runden das Angebot ab.

Die Wohnung ist seit rund einem Jahr vermietet und eignet sich damit für Käufer, die eine Kapitalanlage suchen. Auch eine spätere Eigennutzung kommt grundsätzlich in Betracht.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 26192039 - 65510 Idstein

Ausstattung und Details

ca. 60 m² Wohnfläche
2 Zimmer
große Süd-West-Terrasse mit Holzbelag und Markise
Blick ins angrenzende Naturgebiet
Einbauküche mit Elektrogeräten
separater Vorratsraum
Tageslichtbad mit Wanne
Fliesen- und Laminatboden
zweifach verglaste Kunststofffenster
Gas-Etagenheizung
eigener Garagenstellplatz
separater Kellerraum
Baujahr 1998
kleine Wohneinheit

Objektnummer: 26192039 - 65510 Idstein

Alles zum Standort

Eine besondere Lage in Idstein: Direkt gegenüber der Wohnung liegt ein großzügiger, naturnaher Grünbereich – statt Häusern blickt man hier ins Grüne. Die Wörsbachaue und das Umfeld des Rauentals bieten viel Ruhe und schöne Wege für Spaziergänge oder eine kleine Auszeit vom Alltag.
Gleichzeitig ist die Idsteiner Innenstadt nur wenige Gehminuten entfernt. Cafés, Restaurants, Geschäfte und der historische Stadtkern sind damit bequem zu Fuß erreichbar.

Auch Ärzte, Apotheken und die Helios Klinik Idstein liegen nur wenige Gehminuten entfernt. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung. Wer gerne draußen unterwegs ist, findet mit dem Park an der Eisenbach und verschiedenen Sportangeboten gute Möglichkeiten für Bewegung und Erholung.

Die nächste Bushaltestelle ist etwa drei Minuten zu Fuß entfernt, den Bahnhof Idstein erreicht man in rund zwölf Minuten. Von dort bestehen gute Verbindungen in Richtung Wiesbaden und Frankfurt. Auch die Autobahn ins Rhein-Main-Gebiet oder Richtung Limburg ist schnell und in nur wenigen Minuten erreichbar.

Gerade diese Verbindung macht die Lage besonders attraktiv: ruhig und grün wohnen, ohne auf die Nähe zur Innenstadt verzichten zu müssen. Eine ideale Kombination für Singles und Paare, die kurze Wege schätzen und trotzdem gerne mit Blick ins Grüne wohnen.

Objektnummer: 26192039 - 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: 26192039 - 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