Idstein

Wohnen oder investieren in begehrter Pendlerlage – 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 26192048



KAUFPREIS: 159.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 51.29 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26192048 - 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: 26192048 - 65510 Idstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26192048
Wohnfläche	ca. 51.29 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1991
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 10000 EUR (Miete)

Kaufpreis	159.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26192048 - 65510 Idstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	116.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.01.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 26192048 - 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: 26192048 - 65510 Idstein

Ein erster Eindruck

Diese gemütliche 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses mit insgesamt zwölf Wohneinheiten und fünf Etagen.

Auf ca. 52 m² bietet sie eine gut durchdachte Raumaufteilung. Neben einem separaten Schlafzimmer und einem Badezimmer verfügt die Wohnung über eine separate Küche mit vorhandenen Einbauten sowie einen angenehmen Wohn- und Essbereich.

Ein besonderes Plus ist der ca. 9 m² große Balkon, der den Wohnraum nach draußen erweitert und Platz für ein Frühstück an der frischen Luft oder entspannte Stunden am Abend bietet.

Besonders attraktiv ist die begehrte Pendlerlage. Der Bahnhof und Busbahnhof sind in nur etwa fünf Gehminuten erreichbar. Auch Autofahrer profitieren von der verkehrsgünstigen Lage, denn die nächste Autobahnanbindung ist in rund fünf Autominuten erreichbar. Damit bietet die Wohnung kurze Wege und eine gute Anbindung – sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem eigenen Pkw. Dennoch liegt die Wohnung angenehm ruhig, da die Straße in einer Sackgasse endet und somit kein Durchgangsverkehr herrscht.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Tiefgaragenstellplatz. Zusätzlich stehen den Bewohnern ein separater Kellerraum und ein gemeinschaftlicher Fahrradraum und Waschraum zur Verfügung.

Die Wohnung wird unvermietet übergeben und eröffnet damit verschiedene Möglichkeiten: Ob als eigenes Zuhause oder als Kapitalanlage – Käufer können selbst entscheiden, wie sie die Immobilie künftig nutzen und gestalten möchten. Gerade für Kapitalanleger bietet sich die Chance die Mietgestaltung flexibel an die eigenen Vorstellungen anzupassen.

Eine interessante Gelegenheit für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen, die eine gut angebundene Wohnung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten suchen.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 26192048 - 65510 Idstein

Ausstattung und Details

- Ca. 52 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer mit durchdachtem Grundriss
- Lage im 2. Obergeschoss
- Großzügiger Balkon
- Separate Küche inklusive Einbauten
- Badezimmer
- Heller Wohn- und Essbereich
- Separates Schlafzimmer
- Eigener Tiefgaragenstellplatz
- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum
- Gemeinschaftlicher Waschraum
- Ruhige Wohnlage in einer Sackgasse
- Bahnhof und Busbahnhof in ca. 5 Gehminuten erreichbar
- Autobahnanbindung in ca. 5 Autominuten erreichbar
- Unvermietete Übergabe – ideal zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage

Objektnummer: 26192048 - 65510 Idstein

Alles zum Standort

Die Wohnung liegt zentral in Idstein und nur wenige Gehminuten vom Bahnhof entfernt. Das macht sie besonders für Pendler interessant, denn von hier bestehen regelmäßige Bahnverbindungen unter anderem in Richtung Frankfurt am Main und Limburg. Auch die Autobahn A3 ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet sowie in Richtung Köln.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Eine Kindertagesstätte liegt direkt in der Straße. Auch die historische Altstadt mit ihren kleinen Geschäften, Restaurants und Cafés ist bequem zu Fuß erreichbar.

Idstein selbst verbindet den Charme einer historischen Fachwerkstadt mit einer guten Infrastruktur und einem lebendigen Stadtleben. Neben vielfältigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten bietet die Stadt ein breites gastronomisches und kulturelles Angebot. Die Nähe zum Taunus sorgt zudem für einen hohen Freizeitwert und lädt zu Spaziergängen und Ausflügen ins Grüne ein.

Objektnummer: 26192048 - 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: 26192048 - 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