

Idstein

# Junge, moderne 4-Zimmer Wohnung in beliebter Lage

Objektnummer: 25192019



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

KAUFPREIS: 525.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25192019 - 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: 25192019 - 65510 Idstein

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25192019                               |
| Wohnfläche   | ca. 111 m²                             |
| Zimmer       | 4                                      |
| Schlafzimmer | 3                                      |
| Badezimmer   | 1                                      |
| Baujahr      | 2016                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage,<br>35000 EUR (Verkauf) |

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                | 525.000 EUR                                                                           |
| Wohnungstyp              | Etagenwohnung                                                                         |
| Provision                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der<br>Immobilie | gepflegt                                                                              |
| Bauweise                 | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche               | ca. 9 m²                                                                              |
| Ausstattung              | Gäste-WC, Kamin,<br>Einbauküche, Balkon                                               |

Objektnummer: 25192019 - 65510 Idstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                    |                             |                |
|----------------------------|--------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung    | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Blockheizkraftwerk | Endenergiebedarf            | 54.10 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 26.04.2025         | Energie-Effizienzklasse     | B              |
| Befuerung                  | Blockheizkraftwerk | Baujahr laut Energieausweis | 2016           |

Objektnummer: 25192019 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



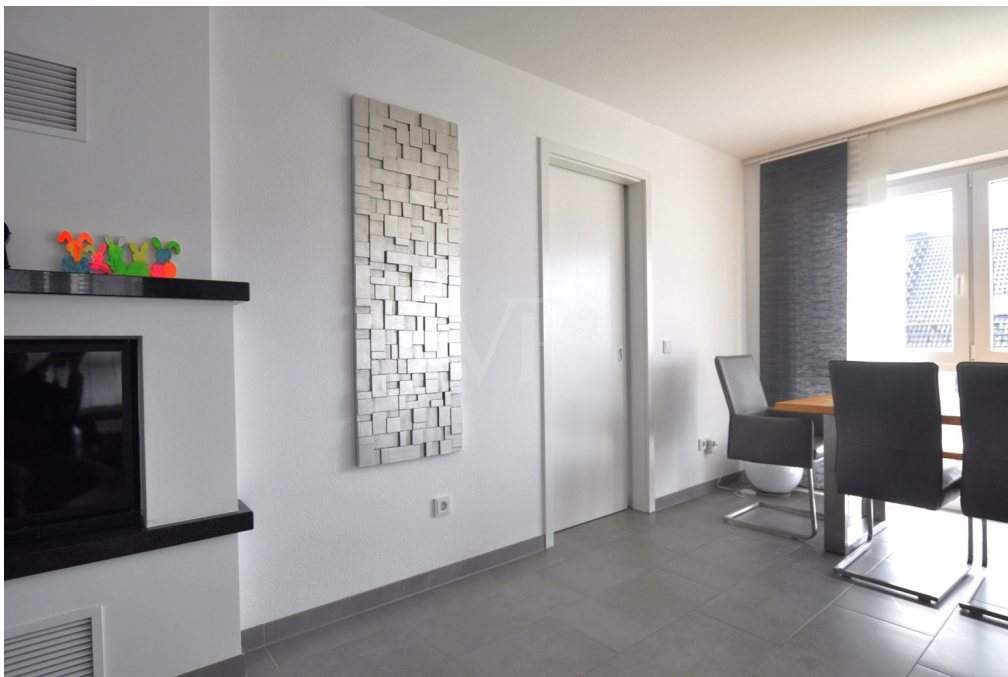
Objektnummer: 25192019 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192019 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192019 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192019 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192019 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192019 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192019 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192019 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192019 - 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: 25192019 - 65510 Idstein

## Ein erster Eindruck

Mit einem durchdachten und großzügigen Grundriss präsentiert sich diese junge, gepflegte, familienfreundliche 4-Zimmer Wohnung in einer aus 7-Wohnungen bestehenden kleinen Eigentümergeinschaft im jungen und sehr beliebten Wohngebiet Taunusviertel. Die Wohnung mit Erstbezug 2016 besticht durch ihre moderne und zeitgemäße Ausstattung. Die Eigentümer haben ein modernes und gemütliches Wohnambiente geschaffen, das Ihnen gefallen wird. Allein der Schnitt der Wohnung überzeugt sofort: ein geräumiger Flur mit viel Platz für Garderobe & Co. dient als Eingangsbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt in das Herzstück der Wohnung - ein großzügiger Wohn- und Essbereich auf gut 34 m<sup>2</sup> mit direktem Zugang zum S/W-Balkon, der dank seiner Ausrichtung und des beinahe quadratischen Zuschnitts optimale Nutzungsoptionen schafft. Genießen Sie hier gemütliche Sonnentage mit Ihrer Familie. Es gibt 3 Schlafzimmer, die beiden Kinderzimmer haben eine ideale Größe und bieten viel Platz zum spielen. Die beiden ca. 13 m<sup>2</sup> Räume bieten sich natürlich auch sehr gut als Arbeitszimmer oder Gästebereich an. Geschmackvoll und zeitlos präsentiert sich das Tageslichtbad mit einer großen ebenerdigen Dusche und einer modernen Badeinrichtung. Ein ebenso modern ausgestattetes Gäste-WC darf natürlich auch nicht fehlen. Zur Wohnung gehört ein in sich abschließbarer Doppel-Tiefgaragen-Stellplatz für 2 PKW (zzgl. 35.000,- EUR) mit einer sehr praktischen zusätzlichen Abstellcke neben den Stellplätzen, in dem Sie zusätzliches Equipment sicher und trocken verstauen können. Ein eigener Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Waschkeller sowie ein Fahrradraum runden diese perfekte Familienwohnung sinnvoll ab. Die Wohnung steht neuen Eigentümern nach Absprache voraussichtlich ab Sommer 2025 zur Verfügung. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur mit Interessenten besichtigen, die einen aktuellen Bonitäts,-/ Finanzierungsnachweis vorlegen können.

Objektnummer: 25192019 - 65510 Idstein

## Ausstattung und Details

### WOHNUNG

- Moderne, zeitlose Materialien
- Graue Fußbodenfliesen in der gesamten Wohnung
- Weiße großformatige Wandfliesen im Bad und Gäste-WC
- Bodengleich geflieste Dusche mit feststehender Glaswand und Raindance Dusche
- Einbauwaschtisch mit WT-Unterschrank
- Großer Kristallspiegel
- Fußboden-Beheizungsheizung (raumweise steuerbar)
- Bodentiefe Fenster (3-fach verglast) im Wohnbereich und den Schlafzimmern
- Elektr. Rollläden an allen Fenstern
- Heizkamin mit einem höheren Kamineinsatz (H= 57 cm)
- Einbauküche (ohne Kühlschrank) mit Elektrogeräten und dunkler Granitarbeitsplatte
- Weiße Innentüren
- Schiebetürelement zwischen Wohnzimmer und Küche
- Ganzglastür zwischen Diele und Wohnzimmer Kinderzimmer
- im Wohnzimmer: in der Wand integrierte Lautsprecherverkabelung
- Multimediateilerverkabelkasten mit Twindatenleitungen in WZ, SZ, Ki-Zi
- Abschließbarer Doppel- TG-Stellplatz (kann für 35.000 € dazu erworben werden) mit einer sep. Abstellnische

### HAUS ALLGEMEIN

- Barrierefreier Zugang ins Haus
- Granitfußbodenbelag im Foyer
- Personenaufzug
- Türsprechanlage mit integriertem Videoüberwachungssystem
- Außenbeleuchtung mit Bewegungsmeldern und Dämmerungsschalter
- Fahrradraum (Gemeinschaftsraum)
- Gemeinschaft. Waschmaschinenraum
- Gästeparkplatz
- Hausverwaltung und Hausmeisterservice

Objektnummer: 25192019 - 65510 Idstein

## Alles zum Standort

Naturnahe und sehr beliebte Wohnlage im jungen Wohngebiet Taunusviertel. Zwei Kindergärten, Grundschule und weiterführende Schulen sind fußläufig zu erreichen. In wenigen Gehminuten sind Sie mitten in der Natur sowie in der charmanten und historischen Altstadt von Idstein. 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 lebenswerte 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 Schritte bis zur nächsten Bushaltestelle (Idsteiner Ringbusstadtverkehr) - Bahnhof Idstein (ca. 1 km entfernt) 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

Objektnummer: 25192019 - 65510 Idstein

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.4.2025. Endenergiebedarf beträgt 54.10 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25192019 - 65510 Idstein

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)