

Idstein

# Familienfreundliches Reihenmittelhaus mit Potenzial in beliebter Lage

*CODE DU BIEN: 25192031*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 320.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 115 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 161 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25192031 - 65510 Idstein

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25192031 - 65510 Idstein

## En un coup d'œil

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| CODE DU BIEN          | 25192031   |
| Surface habitable     | ca. 115 m² |
| Pièces                | 5          |
| Chambres à coucher    | 3          |
| Salles de bains       | 1          |
| Année de construction | 1971       |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 320.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison en bande centrale                                                  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2011                                                                      |
| État de la propriété         | A rénover                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 46 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée                       |

CODE DU BIEN: 25192031 - 65510 Idstein

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 20.05.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 229.40 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | G                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1971                      |

CODE DU BIEN: 25192031 - 65510 Idstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25192031 - 65510 Idstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25192031 - 65510 Idstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25192031 - 65510 Idstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25192031 - 65510 Idstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25192031 - 65510 Idstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25192031 - 65510 Idstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25192031 - 65510 Idstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25192031 - 65510 Idstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25192031 - 65510 Idstein

## La propriété



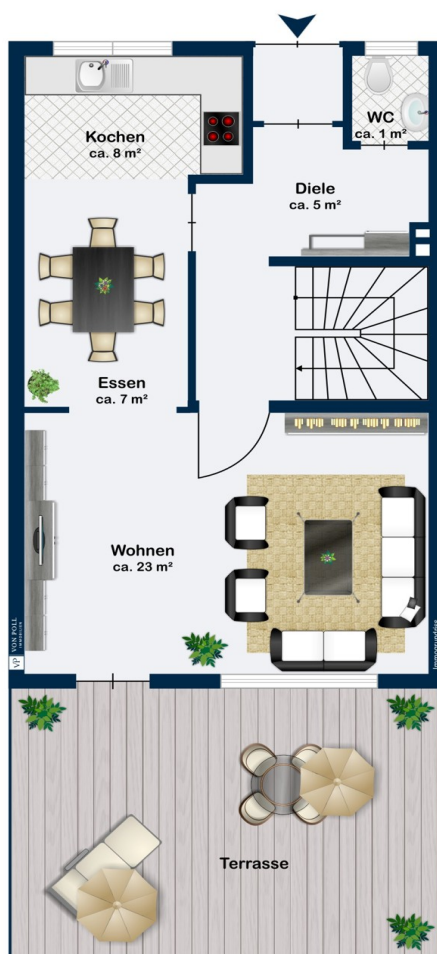
CODE DU BIEN: 25192031 - 65510 Idstein

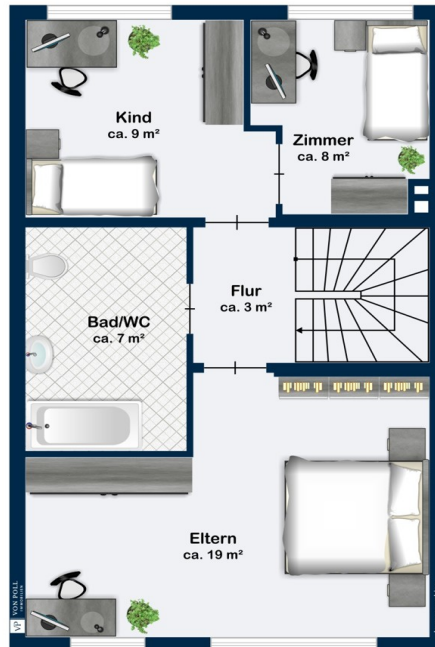
## La propriété

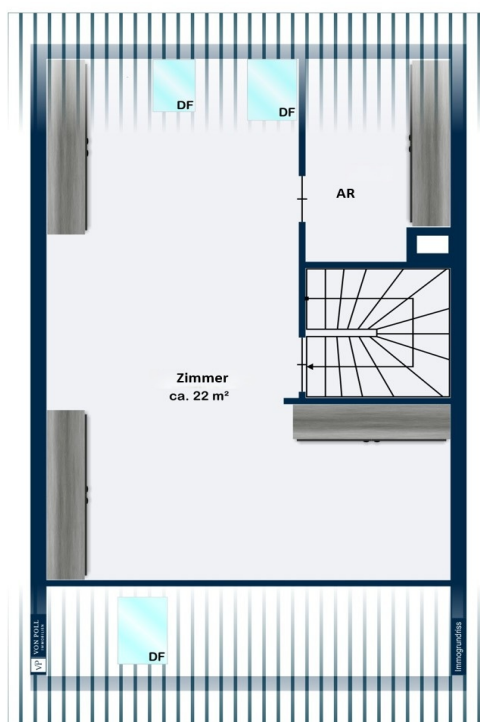


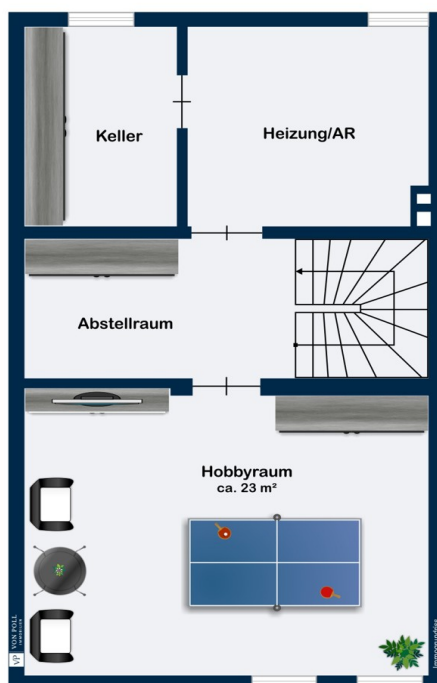
CODE DU BIEN: 25192031 - 65510 Idstein

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25192031 - 65510 Idstein

## Une première impression

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Das Reihennittelhaus mit einer Wohnfläche von ca. 115 qm bietet eine wunderbare Grundlage für kleine Familien, die sich ihren ersten eigenen Wohnraum in familienfreundlicher Umgebung verwirklichen möchten. Das mit 5 gut geschnittenen Zimmern funktional hervorragend aufgeteilte Haus bietet ausreichend Platz für Ihre individuelle Gestaltungsideen. Das Erdgeschoss ist in klassischer Bauweise konzipiert - hier findet sich die Familie zum Zusammentreffen, Essen und Kochen in gemütlicher Atmosphäre. Die Küche mit Essbereich wurde zum Wohnbereich hin geöffnet und ermöglicht so ein offenes und kommunikatives Wohnerlebnis mit direktem Blick und Zugang auf die Sonnenterrasse und in den Garten. Im Obergeschoss befindet sich der private Rückzugsort - mit aktuell 3 Zimmern und einem innenliegenden Bad - sinnvoll aufgeteilt. Das Dachgeschoss bietet auf ca. 22 qm zusätzlichen Raum, den Sie noch ganz individuell nach Ihren Wünschen ausbauen können. Der Kellerbereich im UG, bestehend aus einem großzügigen Hobbykeller, einem Hauswirtschaftsbereich, dem Heizungskeller sowie einem weiteren Kellerraum bietet mehr als ausreichend Platz und Staufläche. Das Haus befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage – ideal für Kinder, entspannte Nachmittage im Grünen und kurze Wege zu Schule, Kita oder Einkaufsmöglichkeiten. Der kleine, pflegeleichte Garten lädt zum Spielen, Gärtnern oder einfach nur zum Entspannen ein. Aufgrund des Baujahres des Hauses sollten von den zukünftigen Eigentümern Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten eingeplant werden. Die Fenster im Erdgeschoss wurden bereits 2011 erneuert, die Heizung wurde 2009 erneuert und auch die Haustür wurde bereits durch eine moderne Variante ersetzt – ein solider Start für die weitere Gestaltung nach Ihren Wünschen. Nur wenige Schritte vom Haus entfernt, befindet sich eine Garage für Ihr Auto, die Sie optional anmieten, ggfls. auch erwerben können. Für weitere Informationen zu dieser Immobilie sprechen Sie uns gern an. Hier bietet sich Ihnen eine tolle Gelegenheit ein Haus mit Potenzial in beliebter Lage zu erwerben – machen Sie es zu Ihrem Projekt und zu Ihrem Zuhause!

CODE DU BIEN: 25192031 - 65510 Idstein

## Détails des commodités

- Doppelt verglaste Kunststofffenster im Erdgeschoss (2011)
- neue Hauseingangstür
- ein neues Dachflächenfenster
- Weishaupt Gasheizung (2009)
- Holzfenster mit Doppelverglasung (Baujahr)
- manuelle Rollläden
- Bad mit Badewanne
- Teppichböden in den Wohn- und Schlafräumen

CODE DU BIEN: 25192031 - 65510 Idstein

## Tout sur l'emplacement

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 Gehminuten bis zum Bahnhof Idstein 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

CODE DU BIEN: 25192031 - 65510 Idstein

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 229.40 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

CODE DU BIEN: 25192031 - 65510 Idstein

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Bahnhofstraße 2, 65510 Idstein

Tel.: +49 6126 - 95 83 17 0

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)