

Idstein

3-Zimmer Wohntraum mit phantastischem Blick in beliebter, ruhiger Wohnlage

????????? ??????????: 25192044



www.von-poll.com

???? ??????????: 1.450 EUR • ??????????: ca. 116 m² • ?????????: 3

??????? ?????????: 25192044 - 65510 Idstein

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25192044 - 65510 Idstein

?? ??? ??????

???????? ?????????	25192044	???? ?????????	1.450 EUR
??????????	ca. 116 m²	??????????	280 EUR
????????	3	????????	
?????????? ??	2	??????????	??????
????????		???? ???????????	2025
????????	1	????????	??????
???? ???????????	1998	??????????	
????? ???????????	1 x ??????????? ????? ???????????, 50 EUR (??????????)	??????	???????, WC ???????????, ?????????????? ????????

??????? ???????: 25192044 - 65510 Idstein

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	64.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	15.09.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	B
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1998

???????? ?????: 25192044 - 65510 Idstein

?? ???????



???????? ?????: 25192044 - 65510 Idstein

?? ???????



???????? ?????: 25192044 - 65510 Idstein

?? ???????



???????? ?????: 25192044 - 65510 Idstein

?? ???????



???????? ?????: 25192044 - 65510 Idstein

?? ???????



???????? ??: 25192044 - 65510 Idstein

?? ???????



???????? ??: 25192044 - 65510 Idstein

?? ???????



???????? ?????: 25192044 - 65510 Idstein

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ????, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 25192044 - 65510 Idstein

??? ?????? ??????????

In einer sehr ruhigen Anwohnerstraße im beliebten Wohngebiet am Gänsberg befindet sich diese frisch renovierte und großzügige 3-Zimmer Dachgeschosswohnung in einem 2-Parteienhaus.

Auf rd. 116 m² erwartet Sie ein Wohnkonzept, das sowohl stilvoll als auch praktisch durchdacht ist.

Ein absolutes Highlight sind die zwei Sonnenterrassen, die Ihnen einen phantastischen Ausblick ins Grüne und über Idstein bieten und zu entspannten Stunden im Freien einladen.

Eine nagelneue, moderne Einbauküche wartet auf Sie!

2 komfortable Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Sie, Gäste oder Arbeiten.

Zu dieser attraktiven Wohnung gehört ein Außenstellplatz (zzgl. 50,00 €/ Monat), Platz im Keller ist ebenfalls für Sie als Staufläche reserviert.

Die Wohnung steht neuen Mietern nach Absprache, voraussichtlich ab dem 01.10.2025 zur Verfügung.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass Mieter im Falle einer Anmietung folgende Unterlagen benötigen: Bank- oder Schufa-Auskunft, eine Mieter-Selbstauskunft, aktuelle Einkommensnachweise.

??????? ?????????: 25192044 - 65510 Idstein

???????????????? ???? ?????????

- Kunststofffenster doppelt verglast
- elektrische Rollläden an den Fenstern
- tw. man. Rollläden
- Sonnenmarkisen
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Badezimmerschrank
- Einbauschränk im Flur
- Parkettboden in den beiden Schlafzimmern
- Fußbodenfliesen im Flur, Küche, Wohn- und Esszimmer
- Neue Einbauküche mit E-Geräten (ohne Kühlschrank)

??????? ?????????: 25192044 - 65510 Idstein

??? ??? ??? ???????????

Beliebte Lage am Gänsberg, in einer ruhigen Anwohnerstraße, die in einer Sackgasse endet, nur wenige Fußminuten vom historischen Altstadt kern Idsteins entfernt.

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 liebenswerte 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 zur nächsten Bushaltestelle (Idsteiner Rufbus)
- Bahnhof Idstein (ca. 2 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

??????? ?????????: 25192044 - 65510 Idstein

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 64.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

???????? ?????: 25192044 - 65510 Idstein

???????????? ???? ?????

??? ????????????? ??????????, ????????????? ?? ?? ????????? ????????????? ??:

Katharina Lichtenberg-Weck

Bahnhofstraße 2, 65510 Idstein

Tel.: +49 6126 - 95 83 17 0

E-Mail: idstein@von-poll.com

???? ????????? ??????? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com