

Idstein

# RESERVIERT: Modernes Architektenhaus mit fantastischem Gartengrundstück in beliebter Lage

VP azonosító: 25192029



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

VÉTELÁR: 1.185.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 243 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 579 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25192029 - 65510 Idstein

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25192029 - 65510 Idstein

## Áttekintés

VP azonosító	25192029	Vételár	1.185.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 243 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Tet? formája	Egylépcs?s tet?	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	7	Modernizálás / Felújítás	2024
Hálósobák	5	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszer?
FÜRDOSZOBÁK	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
ÉPÍTÉS ÉVE	2007	Hasznos terület	ca. 27 m <sup>2</sup>
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 25192029 - 65510 Idstein

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	119.36 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	10.05.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2007

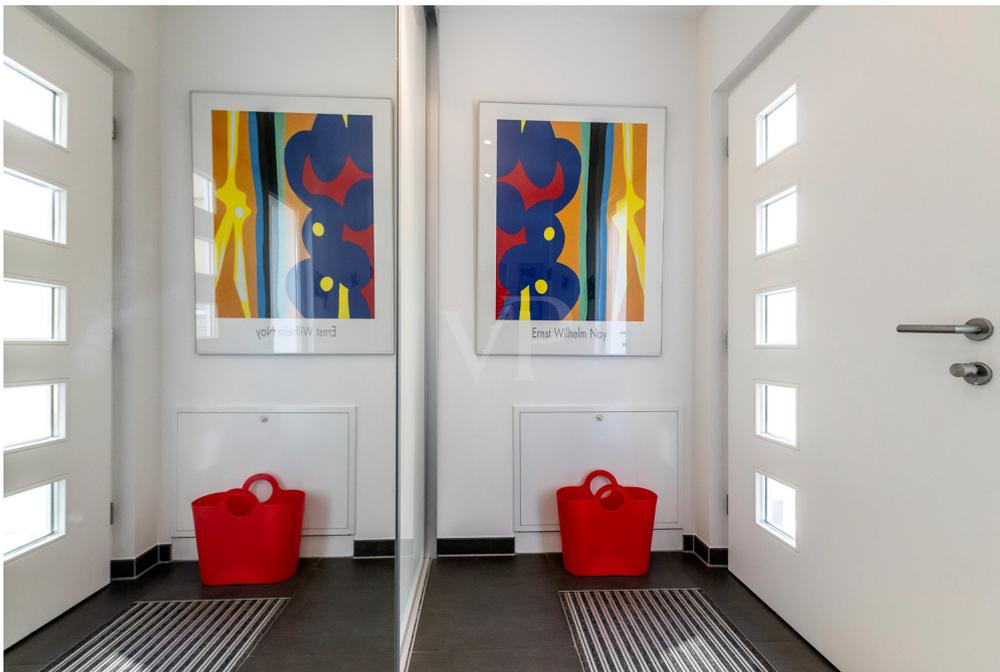
VP azonosító: 25192029 - 65510 Idstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25192029 - 65510 Idstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25192029 - 65510 Idstein

## Az ingatlan



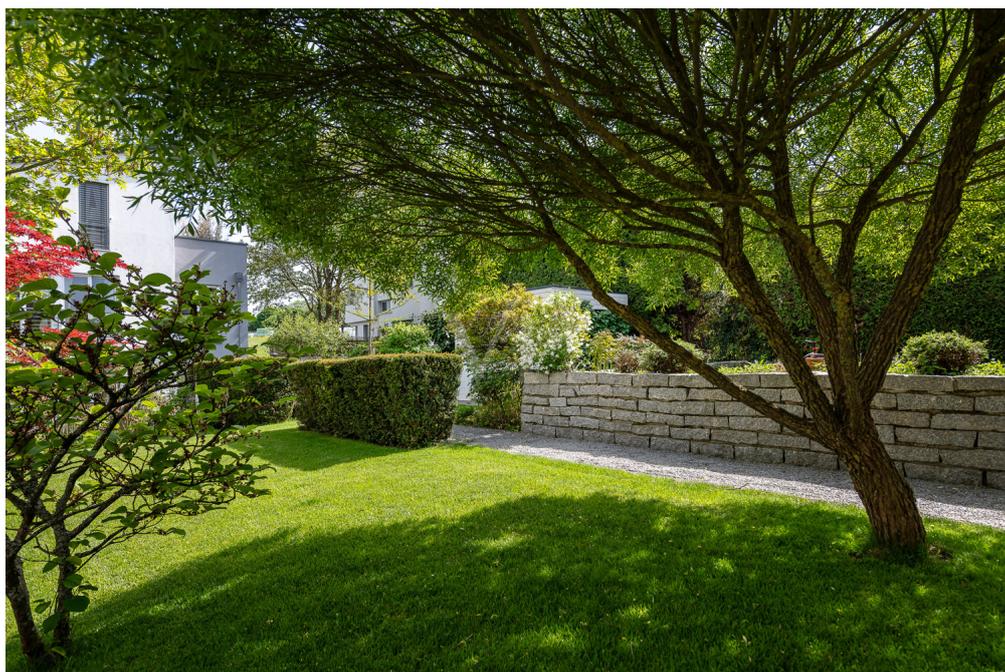
VP azonosító: 25192029 - 65510 Idstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25192029 - 65510 Idstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25192029 - 65510 Idstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25192029 - 65510 Idstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25192029 - 65510 Idstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25192029 - 65510 Idstein

## Az ingatlan



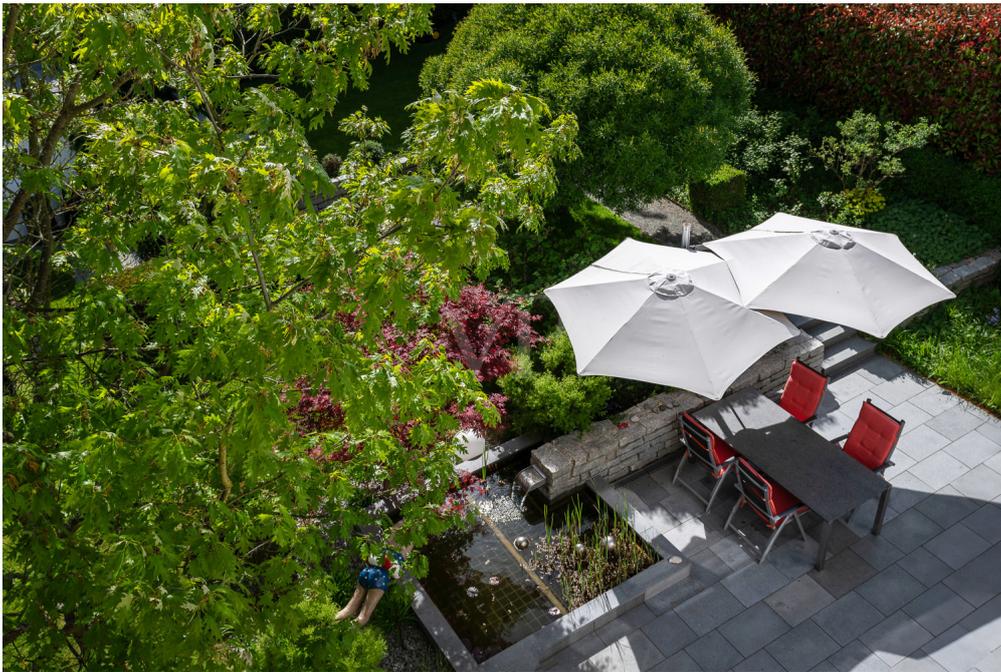
VP azonosító: 25192029 - 65510 Idstein

## Az ingatlan



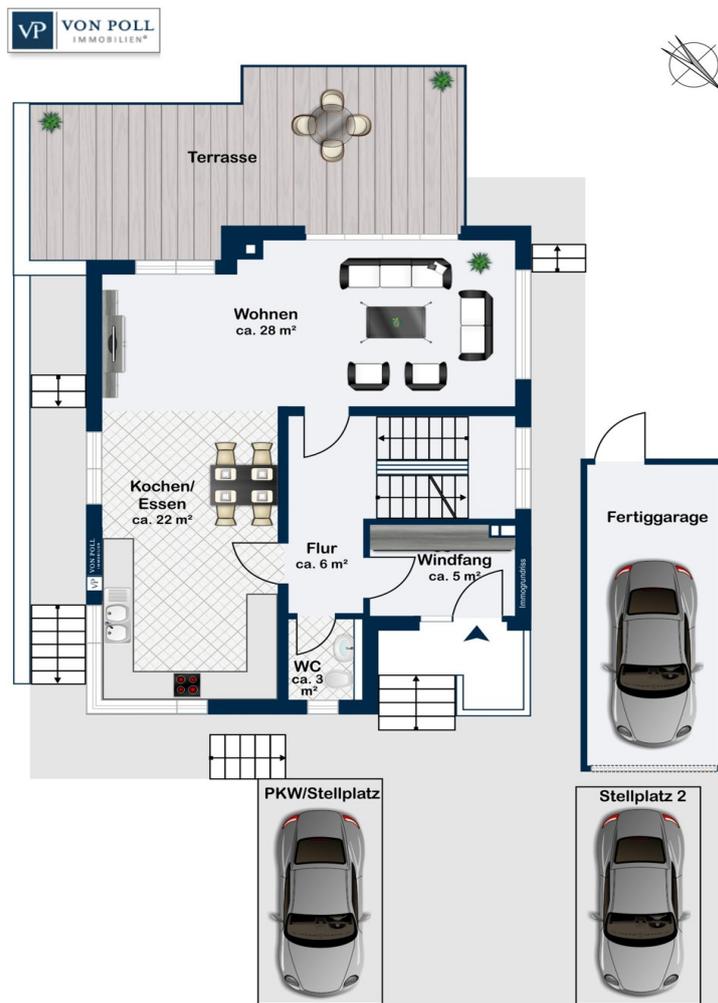
VP azonosító: 25192029 - 65510 Idstein

## Az ingatlan

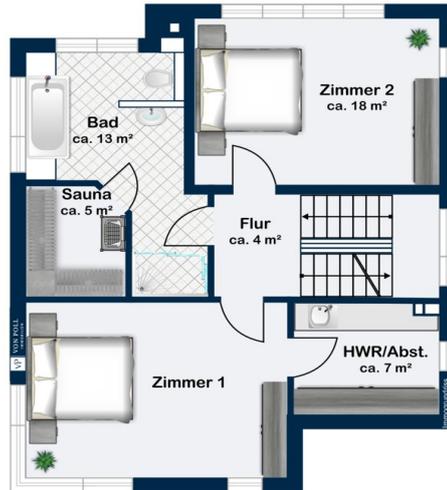


VP azonosító: 25192029 - 65510 Idstein

## Alaprajzok



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



**Kellergeschoss**

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25192029 - 65510 Idstein

## Az also benyomás

Dieses top gepflegte Architektenhaus in Idsteiner Bestlage überzeugt zum Einen durch seinen modernen Gesamtzustand ohne jeglichen Renovierungsstau und zum Anderen durch seine Raumaufteilung, den herrlich angelegten Gartenbereich sowie seinem intelligenten Grundriss. Egal, ob Sie hier mit der größeren Familie leben oder den Einliegerbereich für Ihr homeoffice nutzen möchten - hier finden Sie für jede Lebenslage Ihr absolutes Traum-Zuhause! Der bekannte Idsteiner Architekt hat geschickt die Wünsche der Eigentümer umgesetzt, auffallend dabei die Farbkonzeption des Hauses, die Blickachsen zum traumhaft, geschützt angelegten Garten sowie die Rückzugsorte im Haus. 3 Bäder, 1 Sauna im Masterbad, diverse Schlaf- bzw. Arbeitsräume und ein eigenständiger Einliegerbereich ermöglichen Ihnen ein großzügiges Wohnen auf unterschiedlichen Wohnebenen. Das Erdgeschoss ist bewusst offen gestaltet - hier bietet die hochwertige Küche mit dem Essplatz und dem Zugang zum Wohnbereich mit direktem Ausgang zum Garten einfach ein freies Wohnerlebnis! In den oberen Geschossen - alle farblich akzentuiert - befinden sich die privaten Räume für die Familie. Einzigartig natürlich der Blick von der Dachterrasse in die freie Natur oder zum Wahrzeichen Idsteins, dem Hexenturm. Im Untergeschoss liegt eine geräumige Einliegerwohnung mit separatem Zugang. Abgerundet wird diese Liegenschaft durch eine Garage sowie 2 Stellplätzen. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir einen Bonitätsnachweis sowie Schufaauskunft von Ihnen erfragen können.

VP azonosító: 25192029 - 65510 Idstein

## Részletes felszereltség

- Gas-Zentralheizung
- Fußbodenheizung
- Kunststofffenster, doppelt verglast
- Fenstergeländer Edelstahl
- Raffstores, automatisch
- Entkalkungsanlage
- hochwertige Einbauküche m. Granit-Arbeitsplatte u. Marken-Elektrogeräten
- Sauna ( Finnisch und Dampf)
- Bad mit Regendusche, Schwallbrause und Handschlauch
- Deckenhöhe im EG 2.60m
- Cabinet Einbaulösungen
- Türsprechanlage
- div. Downlights und Wandanschlüsse
- Eingelassene Schmutzfangmatte i. Eingangsbereich
- flächenbündige Zimmertüren
- offener Kamin
- Rückstauventil i. Keller
- HWR i. 1.OG mit Starkstromanschluss
- Dachterrasse mit Bankirai-Dielen, Glaselementen und Wasseranschluss
- Regenwasser-Zisterne
- 2 Wasseranschlüsse i. Garten je für Leitungswasser u. Zisternenwasser
- Wasserbecken
- hochwertiges Gartenhaus
- extra lange Garage (7m) mit Fenster u. sep. Ausgang

VP azonosító: 25192029 - 65510 Idstein

## Minden a helyszínr?!

Zentrale, ruhige und beliebte Wohnlage in Idsteiner Höhenlage... Mit seinen gepflegten Einfamilienhäusern, der Nähe zur Altstadt sowie Natur, gehört sie zu den begehrtesten Wohnlagen Idsteins. 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 Idsteiner Busbahnhof - 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 - Frankfurter Flughafen ca. 25 Autominuten entfernt 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 ebenfalls 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

VP azonosító: 25192029 - 65510 Idstein

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.5.2035. Endenergieverbrauch beträgt 119.36 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

VP azonosító: 25192029 - 65510 Idstein

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)