

Idstein

# Ideal für die kleine Familie! Moderner Flachdachbungalow in Toplage

**CODICE OGGETTO: 25192005**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 535.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 320 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25192005 - 65510 Idstein

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25192005 - 65510 Idstein

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25192005
Superficie netta	ca. 125 m <sup>2</sup>
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1977
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	535.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 60 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

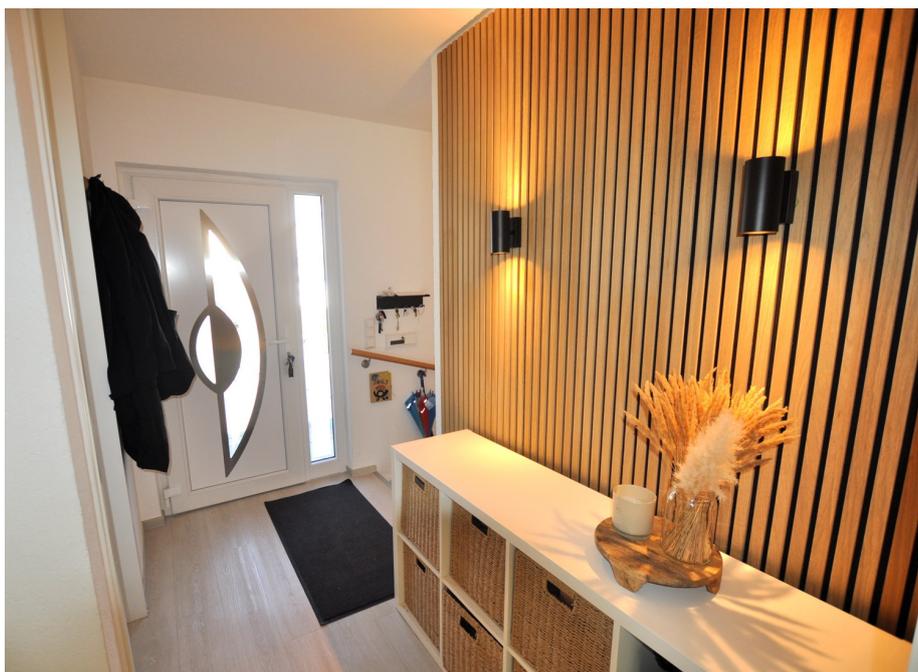
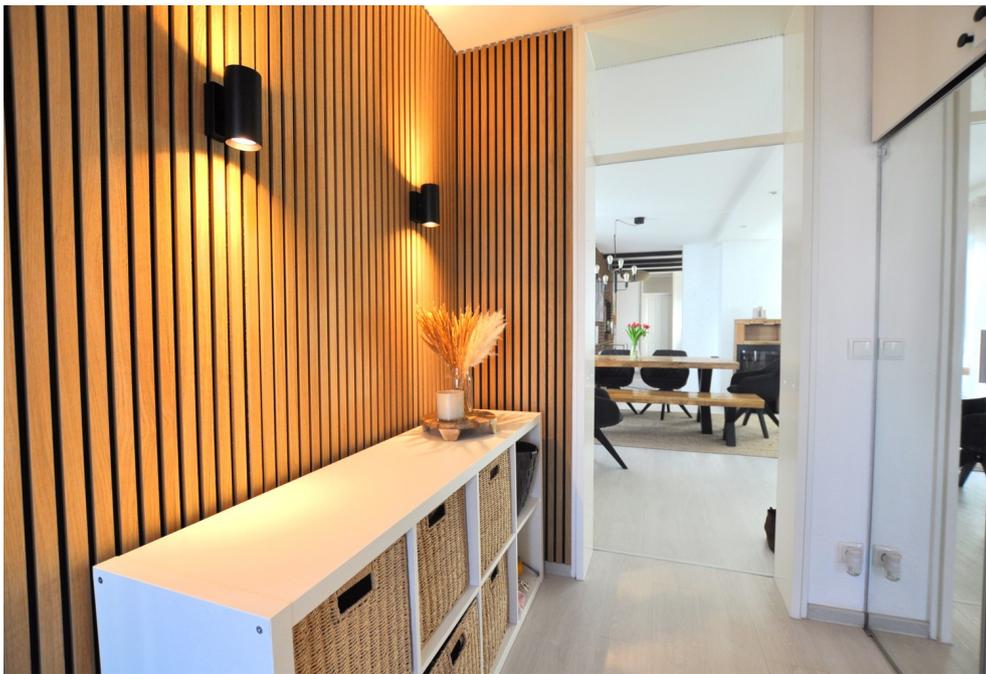
CODICE OGGETTO: 25192005 - 65510 Idstein

## Dati energetici

Riscaldamento	ELECTRICITY	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.03.2035	Consumo finale di energia	135.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977

CODICE OGGETTO: 25192005 - 65510 Idstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25192005 - 65510 Idstein

## La proprietà



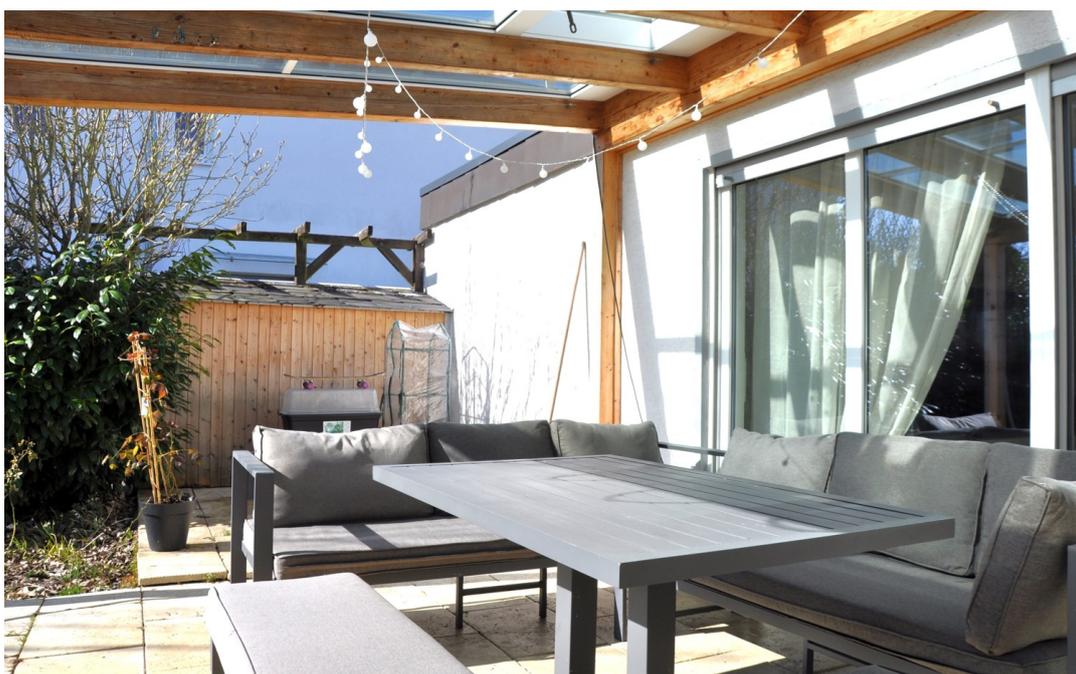
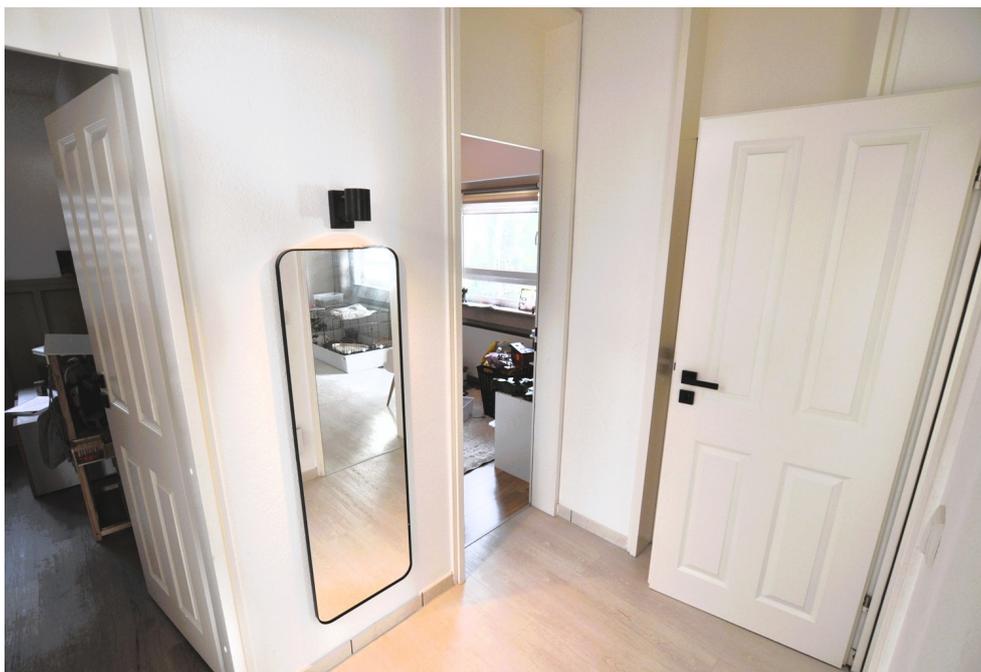
CODICE OGGETTO: 25192005 - 65510 Idstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25192005 - 65510 Idstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25192005 - 65510 Idstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25192005 - 65510 Idstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25192005 - 65510 Idstein

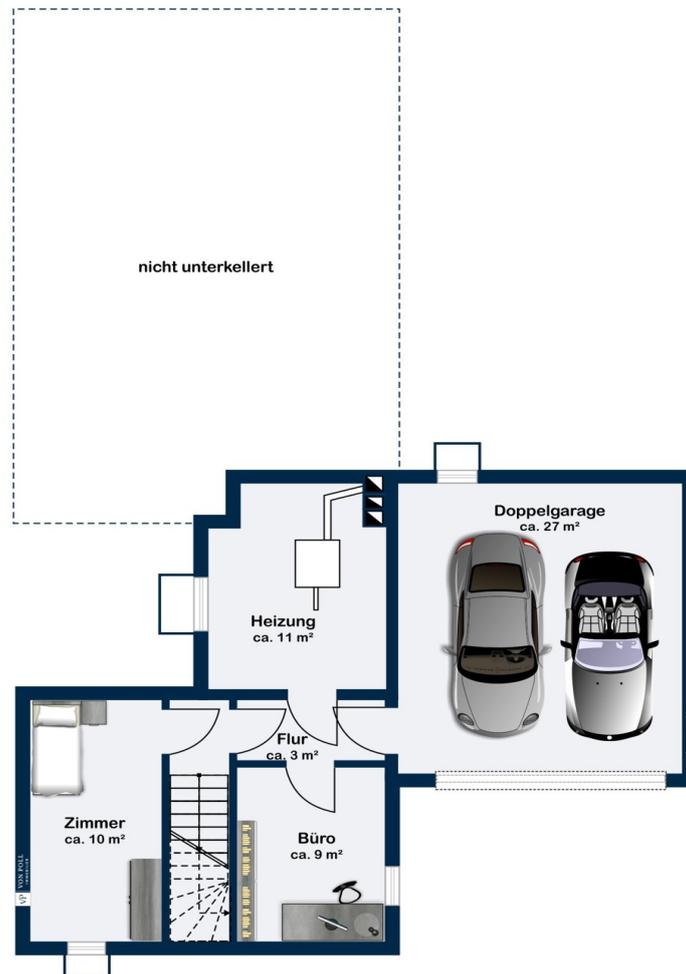
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25192005 - 65510 Idstein

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25192005 - 65510 Idstein**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieser gepflegte Flachdach-Bungalow vereint zeitgemäßes Wohnen mit nachhaltiger Technik und einer erstklassigen Lage. Die Immobilie liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden von Idstein und bietet auf ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit viel Licht und Wohlfühlatmosphäre. Im Erdgeschoss erwarten Sie vier geräumige Zimmer sowie ein Studio, während das teilunterkellerte Untergeschoss zwei weitere vielseitig nutzbare Räume bietet – ideal für Gäste, Homeoffice oder Fitness. Der gepflegte und geschützte Garten mit einer schönen Terrasse lädt zum Entspannen ein. Die großzügige Doppelgarage bietet ausreichend Platz für 2 Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Die letzte Renovierung erfolgte 2023, so dass das Haus mit überschaubarem Aufwand von neuen Eigentümern bezogen werden kann. Eine Luft-Wärmepumpe sowie eine Photovoltaikanlage auf dem Dach sorgen für nachhaltige und zeitgemäße Energieversorgung. Wir freuen uns, Ihnen diese schöne Immobilie persönlich vorstellen zu können und stehen Ihnen für weitere Informationen gern zur Verfügung. Da das Haus aktuell noch vermietet ist, sind Besichtigungswünsche bitte mit etwas Vorlauf einzuplanen.

**CODICE OGGETTO: 25192005 - 65510 Idstein**

## Dettagli dei servizi

- Doppelt verglaste Kunststoff-Fenster (2007)
- Tw. elektr. Rollläden
- Man. Rollläden
- Neue Haustür (2019)
- Kachelkamin (2017)
- Heller Laminatboden im Wohnzimmer (2017)
- Moderne Vinylböden in den 3 Schlafräumen (2023)
- Neue weiße Innentüren (2023)
- Photovoltaikanlage (2012)
- Luft-Wärmepumpe (2021)
- Entkalkungsanlage (2021)
- Flachdach (Erneuerung 2012)
- Erneuerung Treppenaufgang (2012)
- Modernisiertes Tageslichtbad (2009)
- Fassadenschutz (2007)
- Dämmung einer Wand im SZ (2024)
- Überdachung/ Pergola Terrasse (1998)
- Elektr. Beschattung Pergola (2019)
- Neues Garagensektionaltor
- Einbauküche (1997)

**CODICE OGGETTO: 25192005 - 65510 Idstein**

## Tutto sulla posizione

Zentrale, ruhige und beliebte Wohnlage am Idsteiner Taubenberg. Mit seinen gepflegten Einfamilienhäusern, der Nähe zur Innenstadt und zur Natur gehört es 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 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 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 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

**CODICE OGGETTO: 25192005 - 65510 Idstein**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 135.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist E. **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.

**CODICE OGGETTO: 25192005 - 65510 Idstein**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)