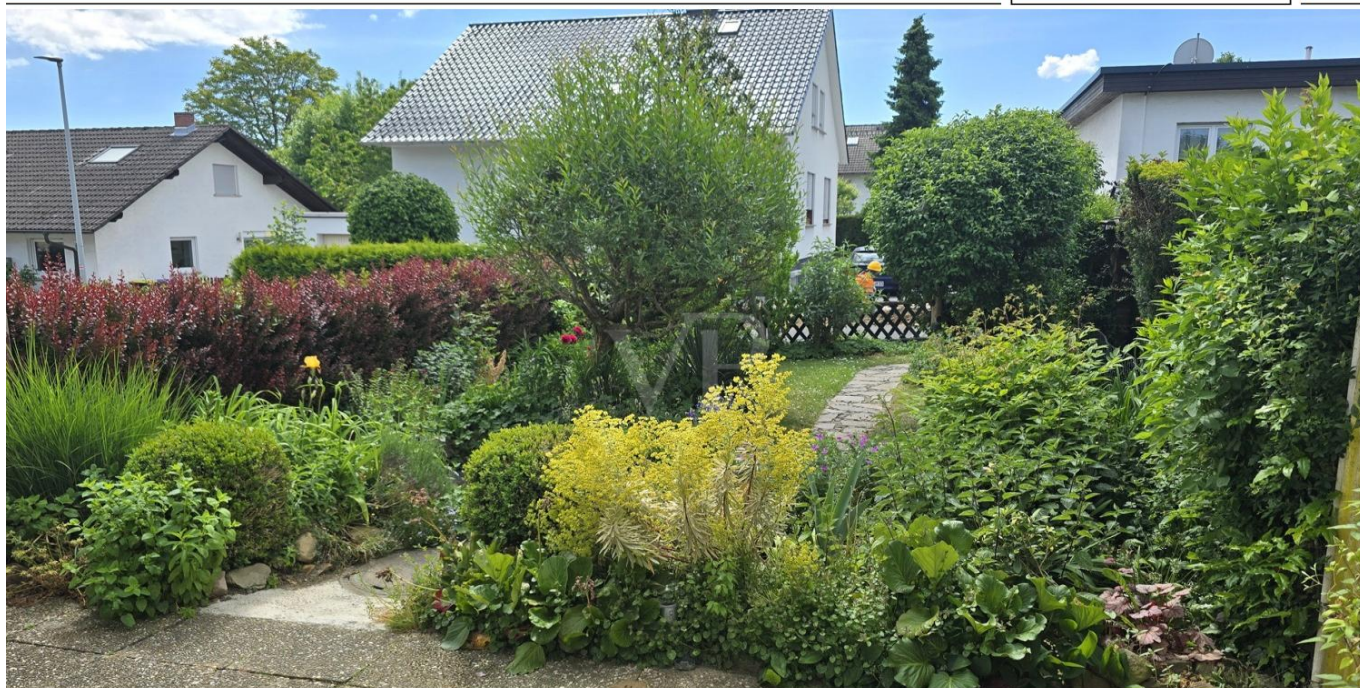


Idstein

Reihenhaus mit schönem Garten - Wohnen, Wachsen und Gestalten

Número da propriedade: 25192031



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 320.000 EUR • ÁREA: ca. 115 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 161 m²

Número da propriedade: 25192031 - 65510 Idstein

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25192031 - 65510 Idstein

Numa vista geral

Número da propriedade	25192031	Preço de compra	320.000 EUR
Área	ca. 115 m²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5		
Quartos	3		
Casas de banho	1	Modernização / Reciclagem	2011
Ano de construção	1971	Tipo de construção	Sólido
		Área útil	ca. 46 m²
		Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 25192031 - 65510 Idstein

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	229.40 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	20.05.2035	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1971

Número da propriedade: 25192031 - 65510 Idstein

O imóvel



Número da propriedade: 25192031 - 65510 Idstein

O imóvel



Número da propriedade: 25192031 - 65510 Idstein

O imóvel



Número da propriedade: 25192031 - 65510 Idstein

O imóvel



Número da propriedade: 25192031 - 65510 Idstein

O imóvel



Número da propriedade: 25192031 - 65510 Idstein

O imóvel



Número da propriedade: 25192031 - 65510 Idstein

O imóvel



Número da propriedade: 25192031 - 65510 Idstein

O imóvel



Número da propriedade: 25192031 - 65510 Idstein

O imóvel



Número da propriedade: 25192031 - 65510 Idstein

O imóvel



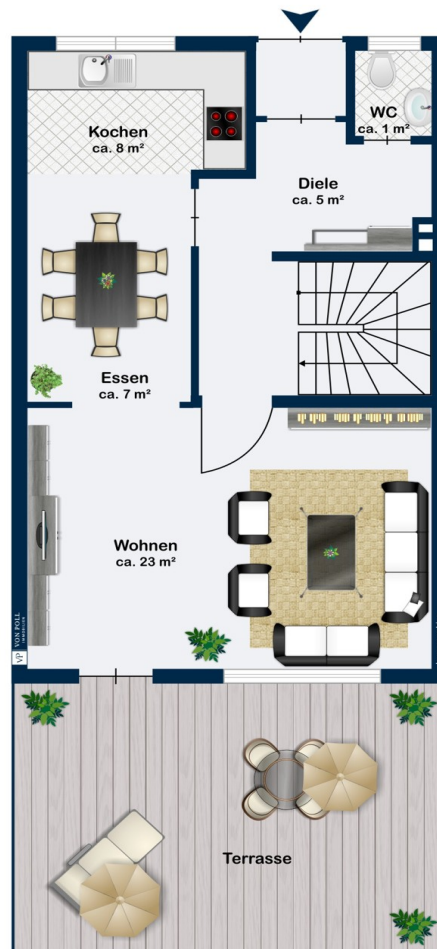
Número da propriedade: 25192031 - 65510 Idstein

O imóvel



Número da propriedade: 25192031 - 65510 Idstein

Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25192031 - 65510 Idstein

Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 25192031 - 65510 Idstein

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25192031 - 65510 Idstein

Tudo sobre a localização

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 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

Número da propriedade: 25192031 - 65510 Idstein

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25192031 - 65510 Idstein

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Katharina Lichtenberg-Weck

Bahnhofstraße 2, 65510 Idstein

Tel.: +49 6126 - 95 83 17 0

E-Mail: idstein@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com