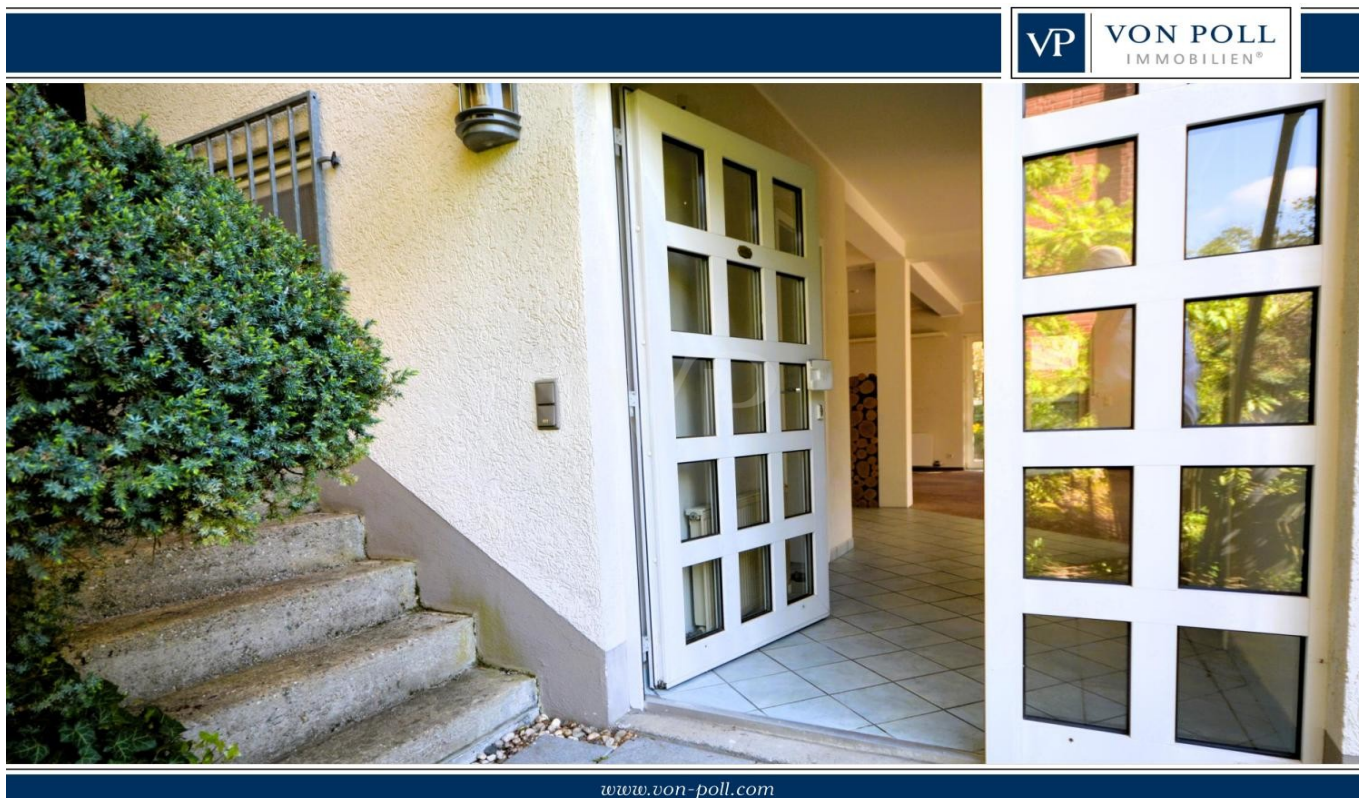


Idstein

RESERVIERT: Idyllisches Zuhause in beliebter naturnaher Lage

Property ID: 24192014www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 548.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 273 m²

Property ID: 24192014 - 65510 Idstein

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24192014 - 65510 Idstein

At a glance

Property ID	24192014
Living Space	ca. 135 m²
Available from	According to the arrangement
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1981
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	548.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 55 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24192014 - 65510 Idstein

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	GAS
Energy certificate valid until	08.05.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	129.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	D

Property ID: 24192014 - 65510 Idstein

The property



Property ID: 24192014 - 65510 Idstein

The property



Property ID: 24192014 - 65510 Idstein

The property



Property ID: 24192014 - 65510 Idstein

The property



Property ID: 24192014 - 65510 Idstein

The property



Property ID: 24192014 - 65510 Idstein

The property



Property ID: 24192014 - 65510 Idstein

The property



Property ID: 24192014 - 65510 Idstein

The property



Property ID: 24192014 - 65510 Idstein

A first impression

In diesem solide ausgebauten 1-FH in beliebter Idsteiner Lage findet die kleine Familie genügend Möglichkeiten, sich ein liebevolles Zuhause zu errichten. Auf derzeit 2 Ebenen, mit genehmigter Aufstockungsgelegenheit, überzeugt der - dank des zentral angelegten Erker-Vorbaus - ungehinderte Blick ins Grüne. Die Licht- und Blickachsen unterstreichen den Charakter dieses individuellen Wohnhauses. Die Eingangsebene besticht durch den großzügigen Wohn- und Essbereich, dessen zentraler Mittelpunkt ein Kaminofen darstellt. Von hier gelangen Sie auch auf den seitlichen, sichtgeschützten Terrassenplatz, der sich v.a. als diskreter Ruheort anbietet. Die Küche mit Einbauelementen ist gepflegt und in sich abgeschlossen. Ein renoviertes Gäste-WC rundet das EG sinnvoll ab. Im Obergeschoss befinden sich die privaten Rückzugsorte. 3 Schlafräume, von denen sich sicherlich der lichtdurchflutete Erkerraum als Arbeits- oder Kinderzimmer anbieten würde. Das Hauptbad mit Tageslicht und Waschmaschinen-Anschluss wurde ebenfalls renoviert. Das Haus ist teilunterkellert - je ein Garagenraum, Keller- bzw. Technikraum sowie ein weiterer Hobbyraum stellen ein ideales Fundament dar. Davorliegend noch ein Außenstellplatz, der das gesamte Objekt sinnvoll abrundet. Das Hanglagen-Grundstück bietet neben den 2 Terrassenplätzen keine weiteren Freizeitmöglichkeiten, dafür aber Diskretion und ist herrlich und idyllisch eingewachsen. Bitte kalkulieren Sie für notwendige Renovierungsarbeiten (Böden, ggf. Fenster) ein entspr. Budget - je nach Aufwand ein.

Property ID: 24192014 - 65510 Idstein

Details of amenities

- Gas-Zentralheizung
- Rollläden
- Kaminofen mit unbeschränktem Bestandsschutz
- Einbauküche
- Hauptbad mit Dusche und WM-Anschluss
- Milchglas-Schiebetür zum Bad
- Fliegenfenster
- Kabel-TV
- Werkstatt
- Garage

Property ID: 24192014 - 65510 Idstein

All about the location

Wohnen in begehrter Lage - für viele Insider eine der beliebtesten Lagen von Idstein bei bester Anbindung an die charmante Innenstadt sowie Natur. Selbstverständlich finden Sie in Idstein alle Annehmlichkeiten einer funktionierenden Infrastruktur: Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und eine bezaubernde Altstadt, die mit ihren diversen Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten ständig zum Verweilen einlädt! Bekannt für seine Jazztage bietet Ihnen das lebendige Idstein neben bekannten Arbeitgebern, dem Naherholungswert auch zwei Golfplätze sowie eine schnelle Anbindung über die A3 nach Köln, ins Rhein-Main-Gebiet oder an den Frankfurter Flughafen.

Property ID: 24192014 - 65510 Idstein

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.5.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 129.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die
Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 24192014 - 65510 Idstein

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Katharina Lichtenberg-Weck

Veitenmühlweg 2 Idstein
E-Mail: idstein@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com