

Idstein

# RESERVIERT: Idyllisches Zuhause in beliebter naturnaher Lage

CODICE OGGETTO: 24192014



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

PREZZO D'ACQUISTO: 548.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 273 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24192014 - 65510 Idstein**

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

CODICE OGGETTO: 24192014 - 65510 Idstein

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24192014
Superficie netta	ca. 135 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1981
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	548.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 55 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24192014 - 65510 Idstein

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	GAS
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.05.2033
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	129.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	D

CODICE OGGETTO: 24192014 - 65510 Idstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24192014 - 65510 Idstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24192014 - 65510 Idstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24192014 - 65510 Idstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24192014 - 65510 Idstein

## La proprietà



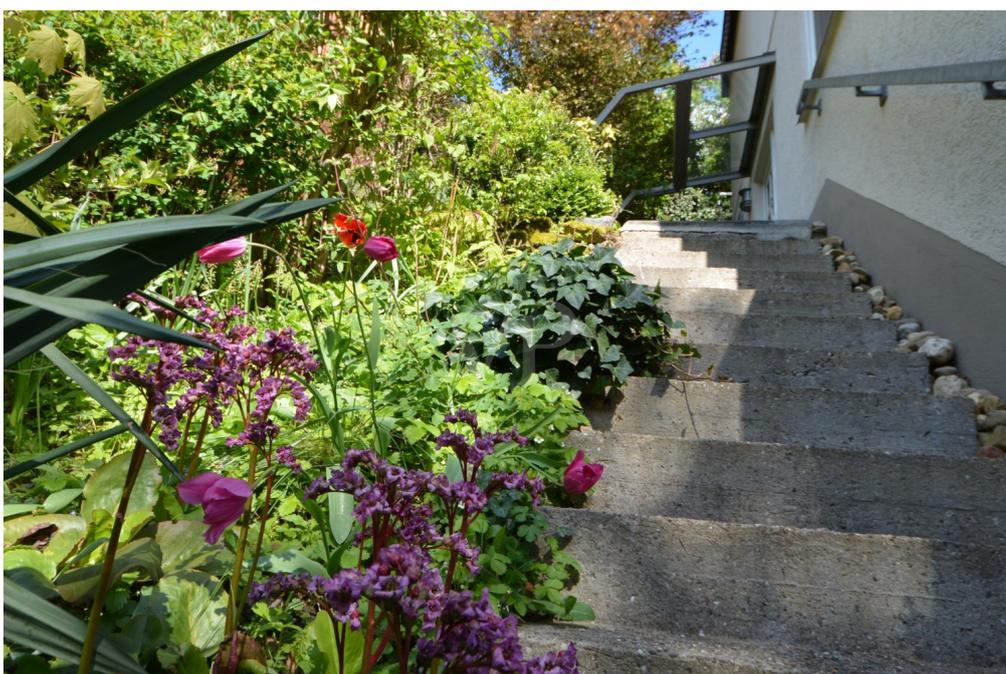
CODICE OGGETTO: 24192014 - 65510 Idstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24192014 - 65510 Idstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24192014 - 65510 Idstein

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24192014 - 65510 Idstein**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24192014 - 65510 Idstein**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24192014 - 65510 Idstein**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24192014 - 65510 Idstein**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.5.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 129.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

**CODICE OGGETTO: 24192014 - 65510 Idstein**

## Partner di contatto

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

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Veitenmühlweg 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)