

# Exposé

**Dachgeschoßwohnung in Idstein**

**2-Zimmer Eigentumswohnung zentral in Idstein**



Objekt-Nr. OM-422900

**Dachgeschoßwohnung**

Verkauf: **230.000 €**

Ansprechpartner:  
N. Diell

65510 Idstein  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1999	Schlafzimmer	1
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	2,00	Etage	3. OG
Wohnfläche	58,00 m <sup>2</sup>	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\*PRIVATVERKAUF ohne Provision!\*

Diese gepflegte, im Dachgeschoss (3.OG) gelegene 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche in zentraler Lage sucht neue BesitzerInnen.

Die Wohnung ist nach Absprache flexibel einzugsbereit und ideal für Eigennutzer oder auch Kapitalanleger.

Herzstück der Wohnung ist das großzügige und lichtdurchflutete Wohnzimmer mit großen Fenstern, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen.

Der Kamin sorgt insbesondere in den kälteren Monaten für zusätzlichen Wohnkomfort und eine behagliche Stimmung.

Die offen gestaltete Küche ist mit einer hochwertigen frei geplanten Einbauküche ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Die Küche habe wir im Jahr 2023 erworben und professionell einbauen lassen.

Um mehr Platz für das Kocherlebnis zu schaffen haben wir hierfür eine Wand rausgenommen.

Neben dem Wohnbereich verfügt die Wohnung über einen Flur sowie ein weiteres gut geschnittenes Schlafzimmer. Auch ein Balkon, sowie ein kleiner gemeinschaftlich genutzter Garten gehört zur Wohnung dazu.

Das innenliegende Bad ist zeitlos gestaltet und bietet sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne, so dass keine Wünsche offenbleiben.

Die gesamte Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch hochwertige Materialien und eine zeitlose Ausstattung.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein Waschraum sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Ein eigener Parkplatz in der hauseigenen Tiefgarage gewährleistet komfortables Parken und ist bereits im Preis enthalten. Ebenfalls gehört ein eigener Kellerabteil zur Wohnung.

Hausgeld Wohnung 370,50€ (2 Personen)

Instandhaltungsrücklage 47,50€

Hausgeld Stellplatz 12,50€

Instandhaltungsrücklage 2,50€

Im September 2025 wurde eine neue Heizungsanlage eingebaut, die aus einer Sonderumlage finanziert wurde. Es ist laut Hausverwaltung mit einer Reduzierung des Hausgeldes zu rechnen.

Gerne stellen wir Ihnen die Immobilie im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins näher vor und freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Der Energieausweis wird bei Besichtigung vorgelegt.

## Ausstattung

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Kamin

## **Lage**

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	114,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

