

Ihr Ansprechpartner:
Herr Benedikt Kuhne
Kuhne Immobilien GmbH
Parkstraße 7
44532 Lünen

Tel.: 023063210
Mobil: 0171 6870569

E-Mail: b.kuhne@kuhne-immobilien.de

Moderne Kapitalanlage in Idstein – stilvolles Apartment mit Balkon



65510 Idstein

| | |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------|
| ImmoNr | 01310 |
| Objektart | Wohnung |
| Objekttyp | Etagenwoh- nung |
| PLZ | 65510 |
| Ort | Idstein |
| Wohnfläche | ca. 30,64 m ² |
| Nutzfläche | ca. 6,74 m ² |
| Anzahl Zimmer | 1 |
| Anzahl Badezimmer | 1 |
| Kaufpreis | 122.000,00 € |
| Außen-Provision | 3,57% |
| Baujahr | 2013 |
| Zustand | Neuwertig |
| Energieausweis | Bedarfsaus- weis |
| Endenergiebedarf | 65,80 kWh/(m ² *a) |
| Energieausweis gültig bis | 16.10.2033 |
| Baujahr lt. | 2013 |
| Energieausweis wesentlicher Energieträger | Bioenergie |
| Energieeffizienz- klasse | B |
| Befuerung Heizungsart | Pellet, Solar Fußbodenhei- zung |
| Etagenzahl | 3 |
| Fahrstuhl | Personenauf- zug |
| Balkon | Ja |

Beschreibung

Modernes Studentenwohnen in Idstein – stilvoll, effizient und zukunftssicher

In der lebendigen Studentenstadt Idstein erwartet Sie ein modernes 1-Zimmer-Apartment, das Komfort, Funktionalität und Nachhaltigkeit perfekt vereint. Das Apartment befindet sich in einem energieeffizienten Gebäude und ist bereits zuverlässig vermietet – eine ausgezeichnete Gelegenheit für Kapitalanleger, die auf langfristige Wertstabilität setzen. Die monatliche Kaltmiete beträgt zz. 435,00 € pro Monat.

Der clever geschnittene Grundriss schafft ein harmonisches Wohngefühl: Der helle Wohn-, Ess- und Schlafbereich öffnet sich zum eigenen Balkon und bietet somit zusätzlichen Raum zum Entspannen. Die praktisch integrierte Küchenzeile im Eingangsbereich ist funktional gestaltet, während das moderne Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Echtglasabtrennung, hochwertigen Sanitärobjekten und stilvollem Handtuchheizkörper überzeugt.

Ausstattung & Highlights

eigenes Kellerabteil

Waschraum mit Münz-Waschmaschinen und -Trocknern

energieeffiziente Heiztechnik (modernisiert)

solide Instandhaltungsrücklage

Ein besonderes Plus bietet das Penthouse-Geschoss des Hauses: Ein großzügiger Gemeinschaftsraum mit direktem Zugang zur rund 70 m² großen Dachterrasse lädt zum Verweilen ein. Das angrenzende, lichtdurchflutete Studierzimmer schafft ideale Bedingungen für konzentriertes Arbeiten. Beide Bereiche sind modern möbliert und hochwertig ausgestattet, was das Wohnerlebnis zusätzlich bereichert.

Dieses Objekt steht für zeitgemäßes, komfortables und energieeffizientes Wohnen in ruhiger Lage von Idstein. Für Investoren bietet sich hier eine sichere und nachhaltige Kapitalanlage in einem stark nachgefragten Segment des Wohnungsmarkts.

Ausstattung

Ausstattung:

- >Neue Heizungsanlage, Finanzierung bereits über Sonderumlage erfolgt
- >Energieeffiziente Fußbodenheizung für ein angenehmes Wohnklima
- >Rollläden an allen Fenstern für Sicht- und Sonnenschutz
- >Hochwertiges Badezimmer mit bodengleicher Dusche und moderner Ausstattung
- >Praktische Einbauküche mit funktionalen Geräten
- >Langlebige, pflegeleichte Möblierung – ideal für den studentischen Alltag
- >Eigener Kellerraum mit zusätzlichem Stauraum
- >Sonniger Balkon
- >Gemeinschaftswaschraum mit Münz-Waschmaschinen und -Trocknern
- >Penthouse-Geschoss mit großzügigem Aufenthaltsraum, ca. 70 m² großer Dachterrasse und lichtdurchflutetem Studierzimmer
- >Modern möblierte Gemeinschaftsflächen mit hochwertiger Ausstattung

Lage

Attraktive Lage in Idstein – zentral, ruhig und bestens angebunden

Die Immobilie befindet sich in einer gefragten Wohnlage von Idstein, einer lebendigen Studentenstadt im Rheingau-Taunus-Kreis mit sehr guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Das ruhige Wohngebiet überzeugt durch eine angenehme Nachbarschaft und kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Hochschule Fresenius ist nur rund 5 Minuten mit dem Fahrrad entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie zahlreiche Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Altstadt von Idstein mit ihren Geschäften, Restaurants und Cafés ist ebenfalls schnell erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung ist ideal: Der Bahnhof Idstein mit direkter Verbindung nach Frankfurt und Wiesbaden liegt nur wenige Minuten entfernt. Über die nahegelegene A3 erreichen Sie die Frankfurter Innenstadt sowie den Flughafen Frankfurt in kurzer Zeit.

Ihr Ansprechpartner:
Herr Benedikt Kuhne
Kuhne Immobilien GmbH
Parkstraße 7
44532 Lünen

Tel.: 023063210
Mobil: 0171 6870569

E-Mail: b.kuhne@kuhne-immobilien.de

Sonstige Angaben

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns auf Ihren Kontakt.

Wir stehen Ihnen gerne zur Terminabsprache, sowie für weitere Informationen zur Verfügung.

Eigenmächtige Besichtigungstermine, sowie eine direkte Kontaktaufnahme, werden vom Eigentümer ausdrücklich nicht erwünscht.

Im Falle des Erwerbs ist vom Käufer eine Vermittlungsgebühr in Höhe von 3,57% vom Kaufpreis zu zahlen. Alle Angaben zu Größen, Maßen, oder Mengen beruhen auf Angaben und Unterlagen des Eigentümers, für deren Richtigkeit der Makler keinerlei Haftung übernimmt.

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



www.kuhne-immobilien.de

Zimmer



www.kuhne-immobilien.de

Arbeitsplatz



www.kuhne-immobilien.de

Küche



www.kuhne-immobilien.de

Badezimmer



www.kuhne-immobilien.de

Schrankwand