



Objekt 1-25-053

Idstein: Liebhaberstück - Vermietetes Wohn- und Geschäftshaus im Herzen der Stadt!

Wohn-/Nutzfläche

ca. 127m²

Baujahr ca.

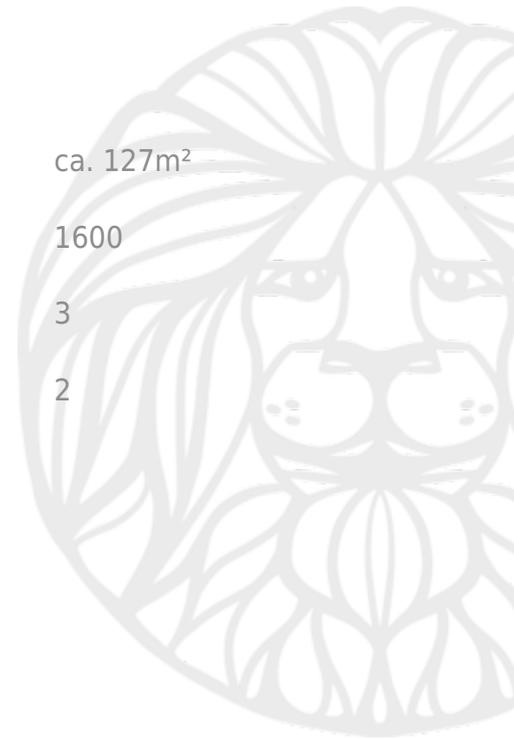
1600

Zimmer Wohnen

3

Zimmer Gewerbe

2



Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden
Adolfstraße 1
65185 Wiesbaden

 0611/364-86918

 info@naspaimmobilen.de





Daten und Fakten

Hauskategorie	Einfamilienhaus
Baujahr	ca. 1600
Mieteinnahmen pro Monat	750 €
Bauphase	Haus fertiggestellt
Objektzustand	Gepflegt
Qualität der Ausstattung	Normal
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Wohnfläche	ca. 86 m ²
Grundstücksfläche	ca. 101 m ²
Nutzfläche	42 m ²
Denkmalschutzobjekt	<input checked="" type="checkbox"/>
Ensembleschutz	<input checked="" type="checkbox"/>
Keller	<input checked="" type="checkbox"/>

198.000 € * Kaufpreis

* Provision für Käufer 3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.

Energie

Heizungsart	Gas-Heizung
Befeuerungsarten	Gas
Energieausweistyp	Keine Angabe
Energieeffizienzklasse	Keine Angabe

Adresse

65510 Idstein



Die vollständige Adresse der Immobilie
erhalten Sie vom Anbieter.

DIE IMMOBILIE



Dieses liebevoll erhaltene Fachwerkhaus vereint historischen Charme mit modernem Nutzen – als stilvolles Zuhause und vielseitiger Arbeitsort in einem. Aktuell wird das Haus vollständig von einem Mieter genutzt – sowohl die Wohnung als auch die Gewerbeeinheit sind vermietet, was diese Immobilie auch für Kapitalanleger besonders attraktiv macht.

Bereits von außen begeistert das Haus mit seiner kunstvollen Fachwerkfassade, Sprossenfenstern und liebevollen Details – ein lebendiges Stück Architekturgeschichte.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Zugänge: der Haupteingang des Hauses sowie ein separater Eingang zur Gewerbeeinheit, die derzeit als Ladengeschäft genutzt wird. Die großzügige Verkaufsfläche besticht durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und eine angenehme Helligkeit, die dank großer Fensterfläche von außen in den Raum strömt. Im hinteren Bereich schließt sich ein weiterer Raum an, der sich wahlweise als Büro, zusätzliche Verkaufsfläche oder Lager nutzen lässt. Über den Hausflur, welchen man auch über die Gewerbeeinheit betreten kann gelangt man außerdem zu einer separaten Küche sowie einem Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss. Sowohl die Gewerbeeinheit als auch die Wohneinheit sind an die selben, zuverlässige Mieterin vergeben. Dadurch ergibt sich ein klar strukturiertes Mietverhältnis mit stabilen Einnahmen – ideal für Kapitalanleger, die ein Objekt mit Geschichte, Charme und Rendite suchen.

Dieses Fachwerkhaus bietet eine charmante Holzterasse, die in den privaten Wohnbereich mit drei gemütlichen Zimmern führt. Diese werden aktuell als Wohn-, Schlaf- und Arbeitszimmer genutzt. Trotz der für Fachwerk typischen, kompakten Raumgrößen entsteht durch die geschickte Aufteilung und einen separaten Ankleidebereich ein angenehmes Wohngefühl.

Für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung!

Ausstattung

- vermietetes Wohn-und Geschäftshaus
 - stabile Mieteinnahmen
 - kunstvolle Fachwerkfassade
 - zentrale Lage im Herzen der Stadt
 - vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
 - ideale Zimmeraufteilung
 - Gaszentralheizung mit kürzlich erneuerter
Brennwerttherme
-

Lage

Idstein ist eine charmante Stadt im Taunus, die sich durch ihr historisches Stadtzentrum und ihre lebendige Altstadt auszeichnet. Das Stadtzentrum ist geprägt von engen Gassen, historischen Fachwerkhäusern und dem beeindruckenden Schloss Idstein, das das Stadtbild maßgeblich auszeichnet. Die Altstadt lädt zum Bummeln, Verweilen und Entdecken ein und bietet eine Vielzahl an Cafés, Restaurants und kleinen Geschäften.

Die Anbindung an den Individualverkehr ist ausgezeichnet. Über die Bundesstraße B455 ist Idstein gut an das Autobahnnetz angebunden, insbesondere an die A3 was schnelle Fahrten nach Wiesbaden oder Limburg ermöglicht. Auch der öffentliche Nahverkehr ist in Idstein gut ausgebaut. Die Stadt ist an das Rhein-Main-Verkehrsverbundnetz angebunden, mit regelmäßigen Buslinien, die in die umliegenden Gemeinden fahren. Der Bahnhof Idstein ist ein wichtiger Knotenpunkt, der eine schnelle Anbindung an größere Städte ermöglicht.

In Idstein gibt es eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten. Neben kleinen Fachgeschäften in der Altstadt stehen größere Supermärkte, Discounter und Fachmärkte in den umliegenden Gewerbegebieten zur Verfügung. Das Gewerbegebiet ist gut erschlossen und beherbergt zahlreiche Unternehmen, was die Stadt auch für Gewerbetreibende attraktiv macht.

Für Familien bietet Idstein eine gute Infrastruktur an Bildungseinrichtungen. Es gibt mehrere Grundschulen, weiterführende Schulen sowie Kindergärten und Betreuungseinrichtungen für Kinder aller Altersstufen. Die Schulen sind gut erreichbar und bieten eine qualitativ hochwertige Ausbildung.

Das Stadtbild wird durch zahlreiche Parks, Grünflächen und den nahegelegenen Taunus geprägt, ideal für Spaziergänge, Radfahren und Outdoor-Aktivitäten. Es gibt Sportvereine, Kulturveranstaltungen und regelmäßig stattfindende Märkte in der Altstadt. Zudem laden die umliegenden Wälder und Naturparks zu Erkundungen und Erholung ein.

Erdgeschoss



Obergeschoss



Ansprechpartner

Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden
Adolfstraße 1
65185 Wiesbaden

 0611/364-86918

 0611/364-86999

 info@naspaimmobilien.de

Sonstige Angaben

Das Exposé wurde ausschließlich anhand der Angaben der Verkäuferseite erstellt, für deren Richtigkeit die Naspa Immobilien GmbH als Maklerunternehmen keine Gewähr übernehmen kann.

Ihre Immobilienfinanzierung: Als Experten bei der Vermittlung und Finanzierung von Immobilien bietet die Nassauische Sparkasse und ihre Tochter, die Naspa Immobilien GmbH, ein einzigartiges Angebot.

Erstklassig beraten bei Kauf und Verkauf von Objekten in den besten Lagen der Region Wiesbaden, Frankfurt am Main, Taunus, Rheingau, Limburg, Rhein-Lahn und Westerwald.

www.naspaimmobilien.de

WIDERRUFSBELEHRUNG

Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185, Wiesbaden
Tel.: 0611/364-86918 | Fax: 0611/364-86999 | E-Mail: info@naspaimmobilien.de

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.
Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns: Naspä Immobilien GmbH, Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185 Wiesbaden, Telefon: 0611/364-86918, Fax: 0611/364-86999, E-Mail: info@naspaimmobilien.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B.: einen mit der Post versandten Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Bitte beachten Sie die schriftliche Form sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Inhalte Ihres Widerrufs – als Hinweis für Sie zusammengestellt (siehe unten). Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.
Ende der Widerrufsbelehrung.

Form und Inhalt des Widerrufs

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann senden Sie uns:
Naspä Immobilien GmbH, Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185 Wiesbaden, Telefon: 0611/364-86918, Fax: 0611/364-86999, E-Mail: info@naspaimmobilien.de schriftlich Ihren Widerruf mit folgenden Inhalten zu:

1. Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung...;
2. Bestellt am .../erhalten am ...; 3. Ihren Namen; 4. Ihre vollständige Anschrift; 5. Ihre Unterschrift; 6. Datum.

Erklärungen des Verbrauchers

Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen (§ 357 Abs. 8 BGB).

Ich stimme ausdrücklich zu, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere (§ 356 Abs. 4 BGB)

JA NEIN

Hinweis Datenschutz

Ich habe die Datenschutzhinweise gelesen und zur Kenntnis genommen. Sie können unsere Datenschutzhinweise jederzeit auf unserer Homepage unter dem Link: <http://www.naspaimmobilien.de/datenschutz/> einsehen. Alternativ stellen wir Ihnen jederzeit auf Nachfrage die Datenschutzhinweise in Textform (z.B. Post, E-Mail) kostenfrei zur Verfügung.

JA NEIN

Kundendaten

Ort, Datum, Uhrzeit

Unterschrift Kunde