© Koch & Partner Immobilien

Idstein

Schöne, stilvolle, helle 3-Zimmer-Eigentumswohnung
in kleiner Wohneinheit mit Balkon und Terrasse in Bestlage

„Kleines Refugium in grüner Idylle.“

Diese zum Verkauf stehende 79 m² große, lichtdurchflutete und nach Süden ausgerichtete Wohnung aus dem Jahr 1983 befindet sich in einer Stichstraße – ruhig, in Bestlage und dennoch mit nahen Wegen ins Idsteiner Zentrum.

Der durchdachte Grundriss wirkt pragmatisch und in jedem einzelnen Raum gut dimensioniert. Die große Fensterfront im Wohnbereich zur Terrasse hin, erlaubt einen herrlichen Blick ins Grün mit entsprechendem Raum zum Entspannen.

Neben einer Einbauküche, einem Kellerraum, diversen Gemeinschaftsräumen gehören eine Einzelgarage sowie ein weiterer Stellplatz zum im Preis inkludierten Angebot.

Sprechen Sie uns bei Interesse an.
Wir sind gerne für Sie da.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne telefonisch zur Verfügung:

Tel. (0 62 57) 50 73 - 78
Tel. (0 62 57) 50 73 - 79
Mobil (0 178) 56 1107 4

KOCH UND PARTNER
IMMOBILIEN

MÄRZ 2026

Doch der Reihe nach:

Die Immobilie liegt in einem sehr gepflegten 5-Familienhaus in Bestlage von Idstein.

Sie erreichen die einer ruhigen Sackgasse gelegene Wohnung über ein sehr gepflegtes Treppenhaus und betreten Ihr neues Zuhause über den geräumigen Flur, der Ihnen bereits einen ersten Eindruck des sehr durchdachten Grundrisses vermittelt. Von hier aus erreichen Sie alle Räume der Wohnung sowie den praktischen Abstellraum für Ihre Vorräte, Staubsauger etc. Rechter Hand betreten Sie das geräumige Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Loggia, auf der Sie morgens den Tag begrüßen oder einen lauen Sommerabend ausklingen lassen können. Direkt neben dem Schlafzimmer betreten Sie das Tageslicht-Bad, das mit einer Dusche und einer Badewanne komplett ausgestattet ist. Bei Betreten des angrenzenden Wohnzimmers mit seiner offenen Einbauküche inkl. Echtholzarbeitsplatte und dem praktischen Essbereich haben sie einen traumhaften Blick in den gepflegten Garten, den Sie über die bodentiefen Fenster bewundern und über das Schiebeelement und die angrenzende Sonnenterrasse mit Markise erreichen können.

Der direkt angrenzende Gemeinschaftsgarten bietet Kindern unbegrenzte Spielmöglichkeiten und lädt im Sommer zum Verweilen ein. Zurück auf Ihrer Sonnenterrasse finden Sie viel Platz für Ihren Grill, Ihre Sitzgruppe und Ihre Sonnenliegen. Sie betreten die Wohnung wieder über das Wohnzimmer und erreichen über den Flur ihr Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer.

Der praktische Grundriss sowie der malerische Blick ins Grüne setzt den Nutzungsmöglichkeiten keine Grenzen. Zurück im Flur stellen Sie fest nach ihrem Rundgang fest:

Diese Wohnung ist nicht nur einmalig schön, sondern auch einmalig praktisch und besonders!

Objektübersicht

Objekttyp	Mehrfamilienhaus mit fünf Einheiten
Größe	– Wohnfläche ca. 79 m² – Nutzfläche ca. 115 m² – Grundstück ca. 745 m²
Anzahl Zimmer	3
Baujahr	1983
Ausstattung	– Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche – Einbauküche – Eiche-Parkett (neu) – Großzügige Terrasse und Loggia – Sonnenverwöhnter Garten – Vollständige Unterkellerung – Außentreppe zum KG mit separatem Kellerraum Fahrradkeller, Wasch-/ Trockenraum, Technikraum – Garage und zusätzlicher Kfz-Stellplatz
Heizung	Gas-Etagenheizung
Energieverbrauchswert	133,7 kWh/(m²*a) Bedarfsausweis gültig bis 28.05.2029
Kaufpreis	295.000,00 Euro zzgl. 3,57 % Maklercourtage im qualifizierten Maklerallleinauftrag
Übergabe	kurzfristig, nach Vereinbarung

© Koch & Partner Immobilien

Gestatten … Idstein

Die Stadt Idstein – ein gutes Gefühl

Idstein ist eine wunderschöne Stadt im südhessischen Rheingau-Taunus-Kreis. Sie liegt im Taunus, nördlich der Landeshauptstadt Wiesbaden, und erfüllt nach hessischer Landesplanung die Funktion eines Mittelzentrums. Die Stadt trägt seit 2016 die amtliche Zusatzbezeichnung Hochschulstadt, in Bezug auf den hiesigen Hauptsitz der privaten Hochschule Fresenius.

Nassauische Residenz, Fachwerkstadt im Taunus, Stadt der Schulen, Reformationsstadt Europas – wer nach einem Titel für Idstein sucht, wird schnell fündig. Und doch vermag keiner dieser Begriffe tatsächlich auszudrücken, was diese Stadt eigentlich ausmacht.

Eine äußerst interessante Geschichte gepaart mit einer fantastische Altstadtkulisse und die Tatsache, dass sich Idsteins Bürgerschaft schon im 19. Jahrhundert für umfassende Bildung eingesetzt hat, führte dazu das heute ein reichhaltiges Angebot von der Krippe bis zur Hochschule besteht. Nicht zuletzt deshalb darf man sich nicht ohne Stolz auf das Erreichte „Hochschulstadt Idstein" nennen.

Aber all das fasst das Lebensgefühl in dieser Stadt nicht zusammen. Denn in erste Linie sind es die Menschen, die diese Stadt ausmachen. Mit inzwischen mehr als 25.000 Einwohnern, ob jung oder alt, ob Neubürger oder alteingesessen – die Idsteiner lernen, arbeiten, feiern, jubeln und trauern gemeinsam. Sie treiben gemeinsam Sport, singen und tanzen, ob im traditionellen Männerchor oder beim größten Event, dem Idstein JazzFestival.

Die Idsteiner lieben es, auf dem König-Adolf-Platz zu flanieren, den Hexenturm zu erklimmen und bei einer Wanderung die Natur zu genießen. Sie trinken gern aus dem Gerippten und essen Grüne Soße und Handkäs, oder auch mal Sushi, Burritos oder Tsatsiki. Sie freuen sich auf Neues und auf andere Menschen, egal, ob sie langfristig bleiben oder als Gäste nach Idstein kommen.

Heute möchte die Stadt Idstein für ihre Bürgerinnen und Bürger, für ihre Vorstellungen und Ideen offen sein. Damit sich hier alle wohlfühlen. Denn es geht hier tatsächlich ums Fühlen, um Gefühl.

Das Gefühl von Gemeinschaft, von Heimat, um das Gefühl, Zuhause zu sein, angekommen und angenommen zu sein. Das alles ist Idstein.

© Koch & Partner Immobilien

Lage und Infrastruktur

© Koch & Partner Immobilien

Verkehrsanbindung

Idstein liegt verkehrsgünstig an der A3 nach Köln und Frankfurt sowie an den Bundesstraßen 8 und 275 sowie B 417 (berührend). Der Bahnhof in Idstein bringt sie in jeweils ca. 30 Minuten nach Limburg, Wiesbaden oder Frankfurt. Im Rahmen des ÖPNV gibt es ein engmaschiges Netz an Busverbindungen der Rheingau-Taunus-Verkehrsgesellschaft mbH (RTV).

Das Wichtigste auf einen Blick:

Einkaufsmöglichkeiten
Gut sortierte Innenstadt mit Fachgeschäften, Wochenmärkten und Nahversorgung in fußläufiger Reichweite.

Verkehrsanbindungen
Gute Anbindungen an Autobahnen und Bundesstraßen sowie regelmäßige Bahn- und Busverbindungen.

Medizinische Versorgung
Umfassende medizinische Infrastruktur mit Allgemeinärzten, Fachärzten und einer nahen Klinik- und Notfallversorgung.

Kinderbetreuung
Vielfältige Kita-Angebote und Vorschulen ermöglichen eine familienfreundliche Betreuungssituation in zentraler Lage.

Bildungseinrichtungen
Grund- und weiterführende Schulen sowie ergänzende Bildungsangebote bieten gute Bildungsperspektiven vor Ort.

Pflegeeinrichtungen
Regionale Pflege- und Unterstützungsangebote für unterschiedliche Betreuungsbedarfe sind vorhanden.

Sportvereine
Breit gefächerte Sportvereine und Freizeiteinrichtungen fördern regelmäßige Aktivitäten für Jung und Alt.

Schwimmbad
Lokale Schwimmbad- und Freizeitangebote ermöglichen ganzjähriges Bahnen- und Spaßschwimmen.

Kulturangebote
Vielfältige kulturelle Veranstaltungen, Konzerte, Festivals und historische Stadtkultur prägen das gesamte Kalenderjahr.

WLAN
In der Regel sehr gutes WLAN – je nach Anbieter. Zudem wird das Glasfasernetz kontinuierlich ausgebaut.

Ausgezeichneter Wohnort

Die Stadt Idstein ist ein Top-Standort für Fach- und Führungskräfte: Bereits zum zweiten Mal hat die IHK Wiesbaden der Stadt das IHK-Gütesiegel „Ausgezeichneter Wohnort für Fach- und Führungskräfte" verliehen. Idstein überzeugte im Bereich Beruf und Familie ebenso wie mit Angeboten für Neubürger sowie für Erwerbstätige aus dem Ausland.

WELCOME
LEBENS QUALITÄT FAMILIE
FREIZEIT
SERVICE KULTUR NATUR
AUSGEZEICHNETER WOHNORT

Impressionen – leerstehend und renoviert (Stand 03/2026)

© Koch & Partner Immobilien

Wohnzimmer (Ansicht 1)

Wohnzimmer (Ansicht 2)

Wohnzimmer (Ansicht 3)

Flur

Kinder/Arbeits/Gästezimmer

Loggia

Impressionen – leerstehend und renoviert (Stand 03/2026)

© Koch & Partner Immobilien

Küche (Ansicht 1)

Küche (Ansicht 2)

Küche (Ansicht 3)

Schlafzimmer

Bad

Wohnflächenberechnung (nach WFIV)

Erdgeschoss rechts

Anm.:
Sämtliche Größenangaben sind den Original-Planunterlagen entnommen.

Raum	Fläche	Raum	Fläche	Raum	Fläche
Diele	6,42 m²	Bad	5,65 m²	Wohnen / Essen	24,45 m²
Abstellraum	1,00 m²	Balkon / Loggia	1,70 m²	Küche	5,50 m²
Schlafen	17,57 m²	Kind / Arbeiten	12,04 m²	Terrasse (50 %)	4,50 m²
GESAMT					**78,83 m²**

© Koch & Partner Immobilien

Impressionen – möbliert (Stand 07/2025)

© Koch & Partner Immobilien

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Esszimmer

Loggia

Anm.: Die Aufnahmen zeigen ältere Bilder – zuvor im vermieteten Zustand.

Impressionen – möbliert (Stand 07/2025)

© Koch & Partner Immobilien

Küche

Bad

Flur

Kinder-/ Arbeitszimmer

Anm.: Die Aufnahmen zeigen ältere Bilder – zuvor im vermieteten Zustand.

Impressionen – Außenaufnahmen

© Koch & Partner Immobilien

Terrasse (Ansicht 1)

Terrasse (Ansicht 2)

Rückansicht

Garten

Gemeinschaftsfläche

Impressionen – Technik und Gemeinschaftsräume

© Koch & Partner Immobilien

Technik

Keller

Abstellfläche (Wäschetrocknung)

Waschmaschinen, -trockner

Abstellraum Fahrräder

Garage

© Koch & Partner Immobilien

In eigener Sache

Wir tun das, was wir tun, mit Leidenschaft.
Vor allen Dingen tun wir es konzentriert und effizient. Aus diesem Grund fokussieren wir stets auf wenige Projekte, die wir regelmäßig zur hohen Zufriedenheit unserer Kunden schnell und effektiv erledigen.

Unsere Stärke ist unsere Unabhängigkeit, die es uns erlaubt, nur Dinge zu tun, von denen wir auch überzeugt sind. Einen gefestigten Wertekanon – in der Branche nicht überall wie selbstverständlich vorzufinden – dürfen Sie bei uns voraussetzen. Uns ist es wichtig, Sie ehrlich, transparent und ausgewogen zu beraten.

Unsere profunde Erfahrung aus annähernd zwei Jahrzehnten gelebter Praxis wird durch ein umfangreiches Netzwerk aus Branchenprofis ergänzt. Zu diesen zählen namhafte Fachfirmen für alle Baugewerke, Architekten, Bausachverständige, Fachanwälte und Notare.

Auf der Grundlage unserer fundierten kaufmännischen Ausbildung, sind wir in der Lage, gute Entscheidungen zu treffen. Wir bilden uns regelmäßig weiter, und verstehen es, die oftmals komplexen Zusammenhänge einfach darzustellen.

Als verantwortungsbewusster Dienstleister sind wir angesichts der hohen, von uns zu verantwortenden Vermögenswerte selbstverständlich umfassend (Berufs– und Vermögenshaftpflichtversicherung, et al.) versichert.

Rufen Sie uns an! Wir sind sicher, auch für Ihre Fragestellung oder Ihren Auftrag die richtige Lösung zu finden.

Aktuelle Projekte und Bauvorhaben

Besuchen Sie uns persönlich oder auf unserer Webseite! Wir freuen uns auf Sie.

Referenzen – Unser Ziel: 100 % Kundenzufriedenheit

Hervorragende Betreuung

„Hervorragende Betreuung. Das Objekt war innerhalb von vier Wochen zum Wunschpreis verkauft."

—

Nadine Stockmann, Ludwigsburg

Vertrauen seit 20 Jahren

„Ich kenne Herrn Koch seit 20 Jahren. Der Mann ist gut, meinungsstark, aufrichtig und ehrlich."

—

Benjamin Pfeifer, Seeheim-Jugenheim

Exzellent

„Exzellente Angebotsunterlagen. Auf den Punkt und überzeugend. Wohltuend abhebend."

—

Dr. Dorian Hartmuth, Ober-Ramstadt

Kenner der Szene

„Ich kenne viele. Er ist der Beste. Profunder Kenner der Szene, zudem völlig unabhängig. Das merkt man."

—

Mirko Boerder, Weggis/Darmstadt

Provisionshinweis

Das Objekt wird im qualifizierten Makleralleinauftrag angeboten. Die für dieses Objekt geltende Maklercourtage beträgt für Käufer und Verkäufer jeweilig 3,57 % inklusive Mehrwertsteuer. Sie wird auf den bezahlten Kaufpreis gerechnet und bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages fällig.

Rechtshinweis

Koch & Partner Immobilien übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegenüber Koch & Partner Immobilien, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens Koch und Partner Immobilien kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt. Alle Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie auf unserer Webseite einsehen.

KOCH UND PARTNER IMMOBILIEN

Büro Seeheim-Jugenheim:
Merckstr. 15 | 64342 Seeheim-Jugenheim
Tel. (0 62 57) 50 73 – 78 und – 79
Fax (0 62 57) 50 73 – 80
Mobil 0 178 – 56 11 074
Büro Bensheim: Darmstädter Str. 170 | 64625 Bensheim
Büro Frankfurt: Hansaallee 154 | 60320 Frankfurt

Mail info@kpi-immobilien.de | **Web** www.kpi-immobilien.de

Dipl.-Kfm. Stefan Koch

Dr. Thomas Gawron

Als Kontakt speichern

KOCH UND PARTNER IMMOBILIEN

USt-ID-Nr.: DE 347815258

Aufsichtsbehörde: Ordnungsamt Darmstadt, 64225 Darmstadt, Postfach 11 10 61, Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt durch den Landkreis Darmstadt-Dieburg

© Koch & Partner Immobilien

© Koch & Partner Immobilien

Und hier geht's zu unserer Webseite ...

www.kpi-immobilien.de