

Idstein / Wörsdorf

Wohnen und Arbeiten - kernsaniertes Ensemble für die große Familie - Sofortbezug möglich

Property ID: 26192019



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 870.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 245 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 600 m²

Property ID: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

At a glance

Property ID	26192019
Living Space	ca. 245 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	10
Bedrooms	8
Bathrooms	4
Year of construction	1892
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	870.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 136 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	02.10.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	115.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2001

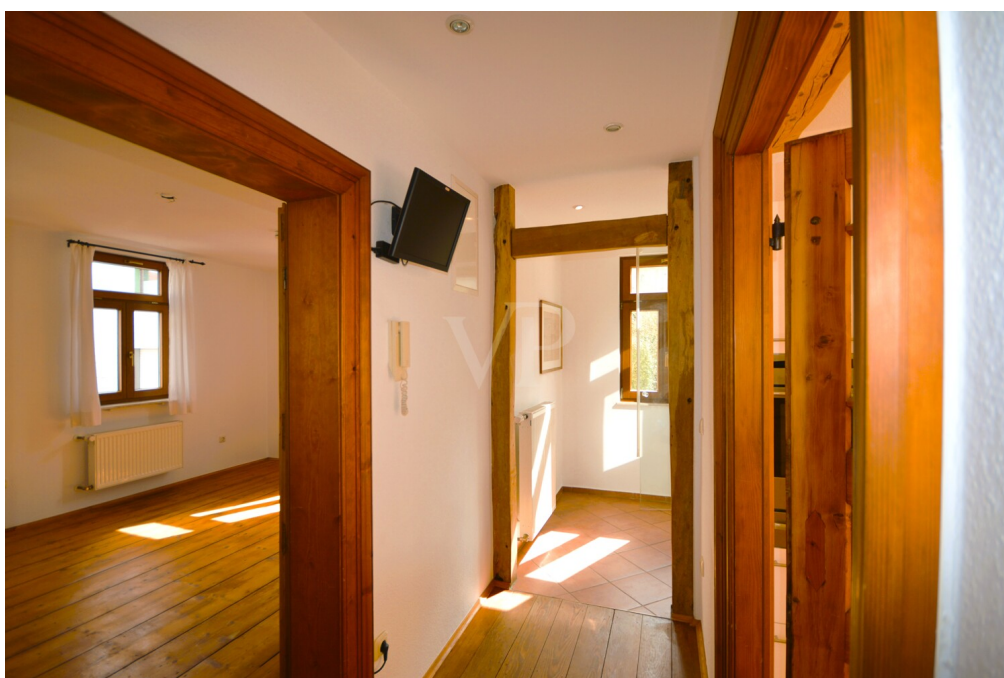
Property ID: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

The property



Property ID: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

The property



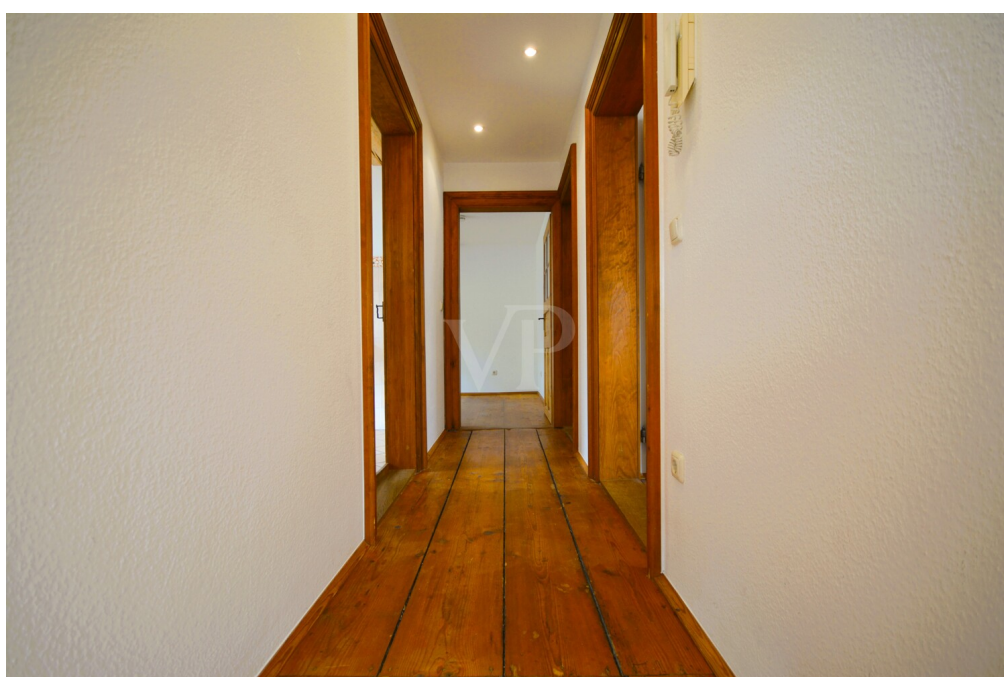
Property ID: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

The property



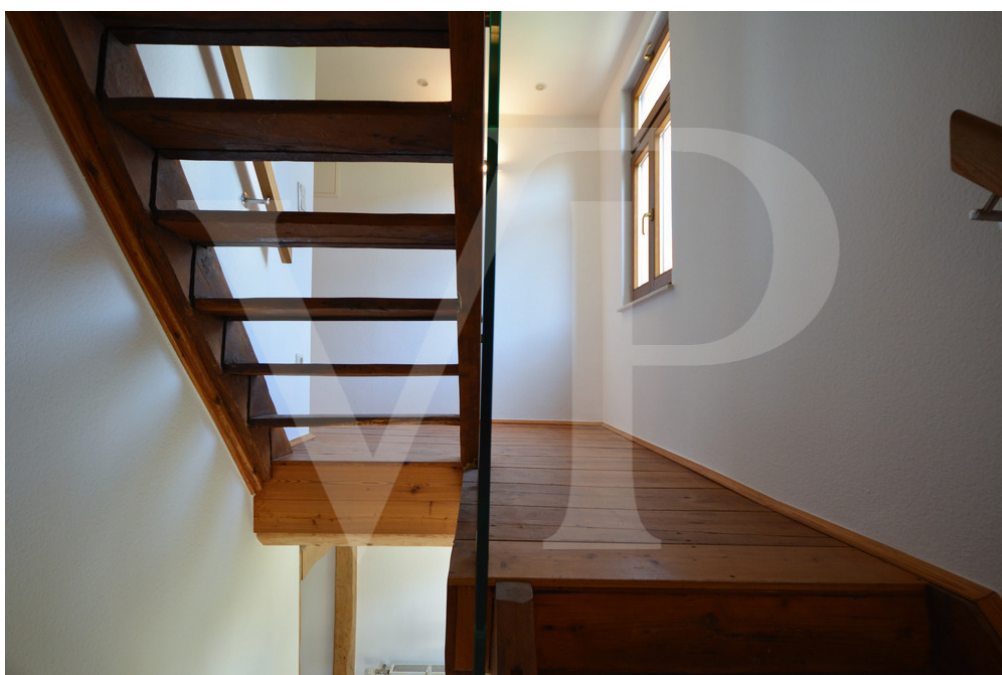
Property ID: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

The property



Property ID: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

The property



Property ID: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

The property



Property ID: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

The property



Property ID: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

The property



Property ID: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

The property



Property ID: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

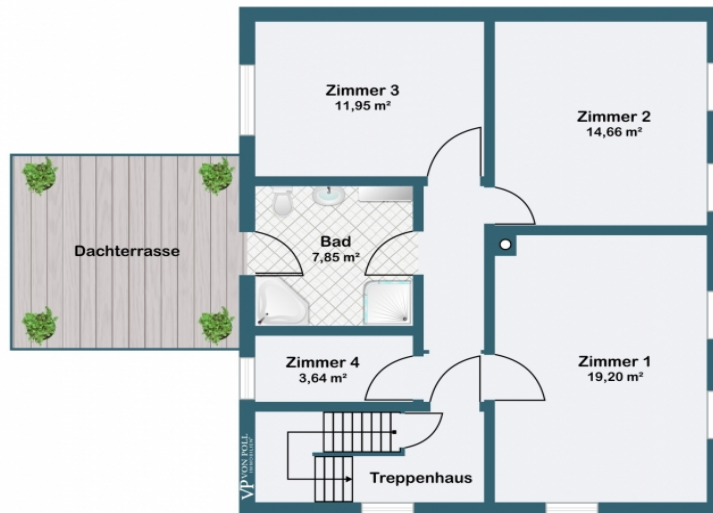
The property

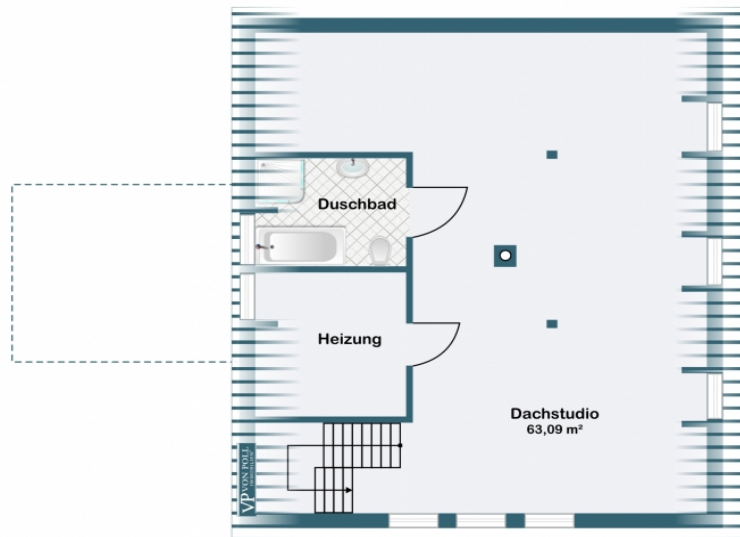


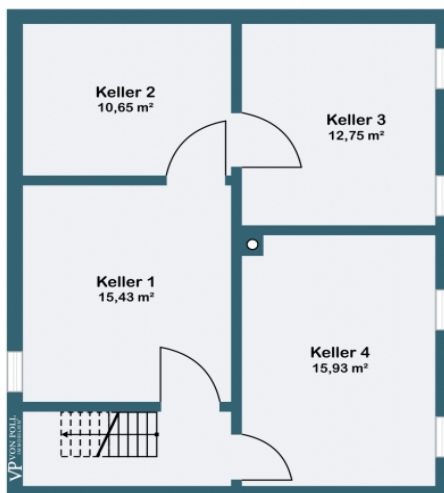
Property ID: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

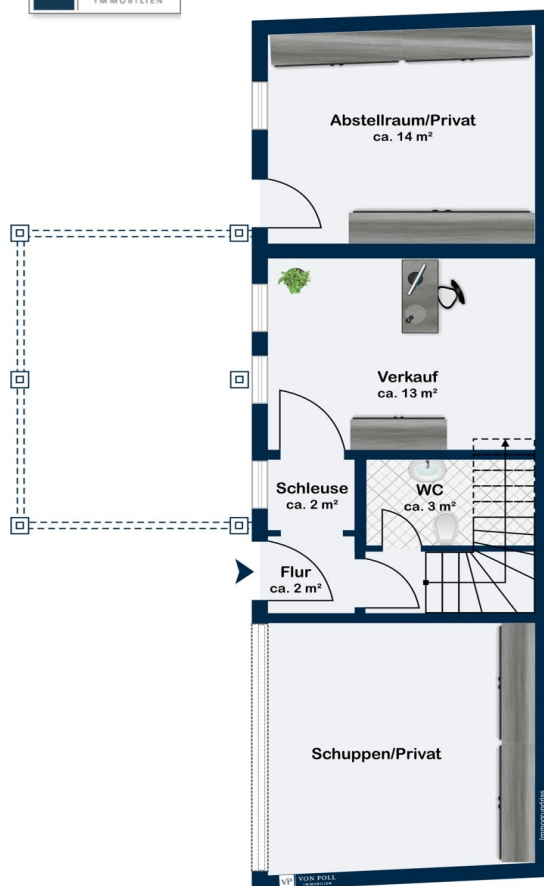
Floor plans

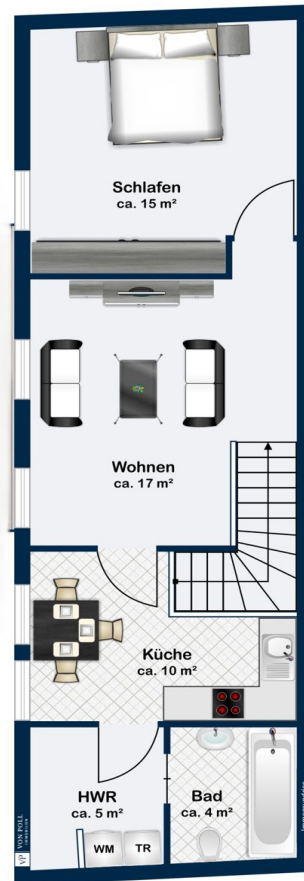












This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

A first impression

Zum Verkauf steht ein vielfältig nutzbares Hof-Ensemble, bestehend aus 2 sanierten, freistehenden Gebäudeeinheiten, die nach WEG aufgeteilt sind und ohne größeren Modernisierungsaufwand schnell bezugsfertig sind.

Auf 3 sehr individuellen Etagen im Hauptgebäude mit wunderbaren Holzböden, die den warmen Charakter dieser besonderen Immobilie hervorragend unterstreichen, haben Sie unglaublichen Platz für die große Familie:

eine geräumige Küche mit Einbaulösung sowie angrenzendem, sonnigen Esszimmer, 5 Schlaf-/Arbeitszimmer sowie 3 Bäder ermöglichen Ihnen ein großzügiges Miteinander; Arbeiten und Wohnen unter einem Dach oder Platz für Ihren Besuch...

Neben der kleinen Dachterrasse / sozusagen ein Captain's Deck für laue Sommerabende im Obergeschoss, die einen hervorragenden Blick in den üppigen Garten erlaubt, befindet sich gleich neben der Wohnküche eine weitere Terrasse für den lauen Sommerabend.

Im Nebengebäude, das sich hervorragend für die Vermietung an 1 Person, Pärchen oder SelbERNutzung durch das erwachsene Kind anbietet, befindet sich ein moderner Einliegerabschnitt mit großzügigem Schlafbereich, offener Küchenlösung, offenem Wohnen/Essen sowie einem modernen Bad mit WM-Anschluss. Im EG befindet sich eine Option für ein Büro.

Es sind weitere Ausbaumöglichkeiten in beiden Gebäuden gegeben!

Der gesamte vordere Garten mit altem Obstbestand und einem schattigen Kindereck steht zu Ihrer Verfügung, weiterhin ein Garagenanteil sowie Stellplatz am Haus. Der seitliche Kuhstall kann zu weiteren Wohnzwecken ausgebaut werden.

Diese historische, rheinfränkische Hofreite aus dem Jahr 1885 unterliegt gem. der Gestaltungssatzung der Verpflichtung zur Bauformerhaltung (das bedeutet Farbe und Form der Gebäudehülle können nicht verändert werden)

Es ist wichtig zu wissen, dass es ein 3. Gebäude auf dem Gelände gibt - hier besteht ein gegenseitig im Grundbuch eingetragenes Vorkaufsrecht der beiden Eigentümerparteien. Der zum Verkauf stehende WEG-Anteil beträgt 3/5 der gesamten Hofreite!

Sprechen Sie uns gerne an, damit wir Ihre weitergehenden Fragen direkt beantworten können.

Property ID: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Details of amenities

HAUPTHAUS: ca. 190m²

- Einbauküche
- Gas-Zentralheizung 2020
- Kaminofen
- Meranti-Holz Fenster, doppelverglast
- Meranti-Parkettboden im Dachstudio
- Pitchpine- oder Fliesenböden
- Original Dielenböden
- Fußbodenheizschleife in der Küche, Esszimmer sowie Bad im DG
- Video-Überwachung
- Freisprechanlage
- Satellit
- Dachterrasse 12m² im 1. OG
- Freisitz mit Bankirai-Terrasse vor dem Esszimmer

NEBENGEBÄUDE: ca. 55m²:

- Gas-ZH mit Fußbodenheizung 2013
- Einbauküche
- Freisprechanlage und Videoüberwachung
- Meranti-Holzfenster, doppelt verglast
- Velux-Dachfenster, doppelt verglast
- Satellitenempfang für TV/Radio
- Bodenbelag Fliesen
- LED-Leuchten im Wohnbereich
- Halogen im UG
- Büro- bzw. Sicherheitsraum mit Alarmanlage
- Schlafen
- Wohnen mit offener Küche
- Bad und Gäste-WC
- 2 Nebenräume (12+20m²)

NUTZFLÄCHEN: ca. 136m²

- 44m² + 44m² + 48m² (Haupthaus, Nebengebäude, Kuhstall)
- Großzügiger Gartenbereich mit Hortensien und Obstbestand
- Garagenplatz und 1 Freiplatz
- Hofnutzung / Innenhof
- schmiedeeisernes Hoftor

MODERNISIERUNGSMÄßNAHMEN:

2001: Kernsanierung Haupthaus inkl. Wasser- sowie Elektroinstallationen

2013/14: Sanierung Nebengebäude inkl. Heizung

2020: neue Heizung Haupthaus

2023: Fenster, Klappläden, Türen d. Haupthauses abgeschliffen und neu gestrichen

2024: Neuaufbau der Gartenmauer

2024: Straßenfassade d. Haupthauses neu verputzt und gestrichen

2025: neue Mauer im Gartenbereich

2026: Sockel Nebengebäude wird im L. d. 1 Hj. neu verputzt und farblich angepasst, Naturstein.

Property ID: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

All about the location

In dem beliebten Idsteiner Vorort Wörsdorf befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße diese Hofreite.

Wörsdorf mit seinen gut 3700 Einwohnern ist aufgrund seiner guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung ein sehr beliebter Ortsteil von Idstein (ca. 26.000 Einwohner). Neben einem eigenen Bahnanschluss (Richtungen: Frankfurt, Wiesbaden, Limburg, Köln), erreicht man den Autobahnanschluss (A3) in Ri. Köln bzw. Frankfurt in nur 5 Minuten.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind genauso vorhanden, wie Arzt, Apotheke, Bäcker und Post. Wörsdorf verfügt darüber hinaus über eine eigene Grundschule und 2 Kindergärten.

Property ID: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Other information

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Katharina Lichtenberg-Weck

Bahnhofstraße 2, 65510 Idstein

Tel.: +49 6126 - 95 83 17 0

E-Mail: idstein@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com