

Idstein

# Design, Technik und Lifestyle - Exklusives Architektenhaus mit vielen Highlights

**CODE DU BIEN: 26192032**



**PRIX D'ACHAT: 1.685.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 245 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 747 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26192032 - 65510 Idstein**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26192032 - 65510 Idstein**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 26192032                      |
| Surface habitable      | ca. 245 m²                    |
| Pièces                 | 6                             |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 2010                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 4 x Garage |

|                              |                                                                    |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.685.000 EUR                                                      |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernisation / Rénovation   | 2023                                                               |
| État de la propriété         | Excellent Etat                                                     |
| Technique de construction    | massif                                                             |
| Surface de plancher          | ca. 100 m²                                                         |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine                |

**CODE DU BIEN: 26192032 - 65510 Idstein**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Géothermie           |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 16.06.2036           |
| Source<br>d'alimentation                         | Chaleur géothermique |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 24.60 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | A+                                          |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 2010                                        |

**CODE DU BIEN: 26192032 - 65510 Idstein**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26192032 - 65510 Idstein

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26192032 - 65510 Idstein**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26192032 - 65510 Idstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 26192032 - 65510 Idstein

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26192032 - 65510 Idstein**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26192032 - 65510 Idstein

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26192032 - 65510 Idstein**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26192032 - 65510 Idstein**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26192032 - 65510 Idstein**

## La propriété



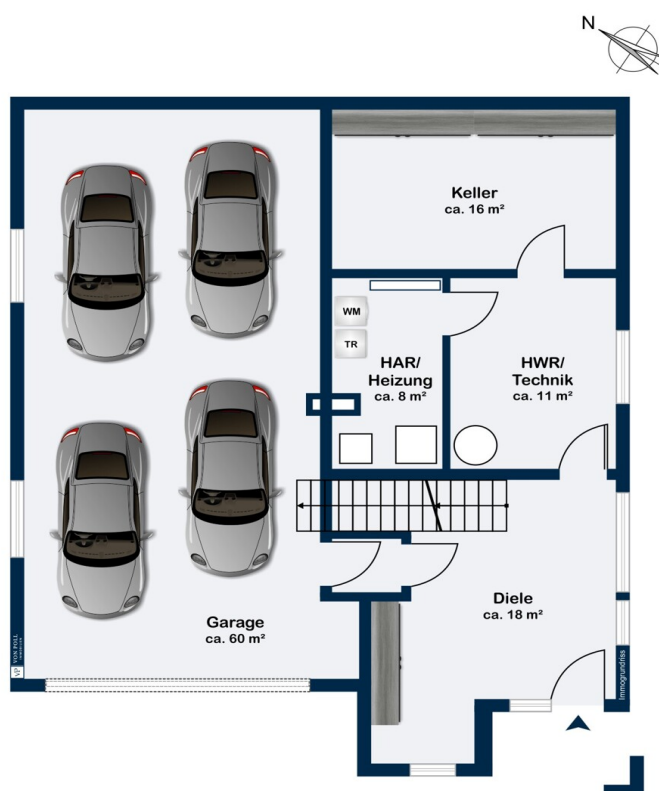
**CODE DU BIEN: 26192032 - 65510 Idstein**

## La propriété

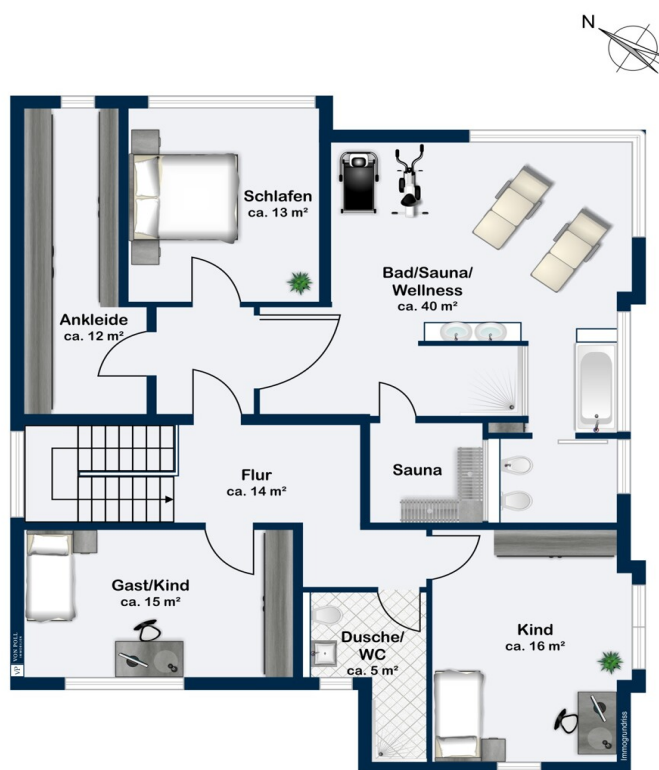


CODE DU BIEN: 26192032 - 65510 Idstein

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26192032 - 65510 Idstein**

## Une première impression

Ein Haus der Superlative...

Modern, großzügig, energieeffizient und bis ins Detail durchdacht – so präsentiert sich diese außergewöhnliche Architektenvilla in bester Idsteiner Wohnlage. Hier werden höchste Ausstattungsansprüche erfüllt und der Traum von luxuriösem Wohnen mit zukunftsweisender Haustechnik auf beeindruckende Weise Wirklichkeit.

Der von einem renommierten regionalen Architekten entworfene Wohnraum bietet bereits beim Eintreten jeden Komfort der Extraklasse und vor allem eine technische Ausstattung auf höchstem Niveau, die Sie begeistern wird. Als KfW-70-Effizienzhaus geplant, verbindet die Immobilie exklusiven Wohnkomfort mit nachhaltiger Energieversorgung. Die moderne Erdwärmepumpe, die kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sowie die intelligent gesteuerte Haustechnik sorgen für ein angenehmes Wohnklima, niedrige Energiekosten und weitgehende Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern – ein wichtiger Vorteil in Zeiten volatiler Energiepreise und für die Zukunft.

Repräsentativ, lichtdurchflutet und mit beeindruckenden Blickachsen ausgestattet, präsentiert sich der großzügige Wohn- und Essbereich. Die offene Küchenlösung fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und schafft einen kommunikativen Mittelpunkt für Familie und Gäste. Durch die großflächigen Fensterfronten eröffnet sich der direkte Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Im Obergeschoss befindet sich der private Rückzugsbereich der Familie. Neben dem Elternschlafzimmer stehen ein separates Ankleidezimmer sowie ein nahezu 40 m<sup>2</sup> großes Wellness-Masterbad mit Designerwanne, Luxusdusche, Sauna und Relaxbereich zur Verfügung. Die faszinierenden Ausblicke über Idstein und in die umliegende Natur machen diesen Bereich zu einer echten Wohlfühloase. Zwei weitere Zimmer für Kinder, Gäste oder Homeoffice sowie ein modernes Duschbad komplettieren diese Ebene.

Das Grundstück wurde pflegeleicht und zugleich hochwertig mit einer Natursteinmauer angelegt. Besonders bemerkenswert ist die außergewöhnliche Privatsphäre: Die großzügige Terrasse und der Gartenbereich sind nahezu uneinsehbar und grenzen direkt an ein Vogelschutzgebiet. Hier genießen Sie absolute Ruhe und Erholung. Ob entspannte Stunden im Whirlpool, ein Glas Wein auf der Sonnenterrasse oder eine kleine Trainingseinheit auf dem eigenen Golf-Putting-Green – all dies können Sie vollkommen ungestört und fernab neugieriger Blicke erleben.

Ein weiterer Vorzug, den diese Immobilie bietet: Aufgrund des gültigen Bebauungsplanes

besteht die attraktive Möglichkeit, das Haus um ein zusätzliches Staffelgeschoss zu erweitern und damit weiteres Potenzial für individuelle Wohnkonzepte zu schaffen.

Besonders hervorzuheben ist der hervorragende Pflege- und Erhaltungszustand der Immobilie. Das Haus präsentiert sich in einem exzellenten, nahezu neuwertigen Zustand und ist ohne Renovierungs- oder Modernisierungsaufwand nach Absprache bezugsbereit.

**CODE DU BIEN: 26192032 - 65510 Idstein**

## Détails des commodités

- Holzfenster, 3-fach verglast, abschließbar
- Einbruchhemmende Terrassentüren und Fenster, inkl. Sicherheitsglas
- Elektr. Jalousien
- Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Zehnder), Erdwärmepumpe (Nibe, 2 Bohrungen), Erdwärmetauscher für Lüftungsanlage
- Fußbodenheizung
- Entkalkungsanlage
- Netzwerkverkabelung (CAT 7)
- Alarmanlage/ Kamerasystem mit Aufzeichnung
- Zentrale Staubsaugeranlage mit Abluft nach außen
- Bus-System zur Steuerung der Beleuchtung, Jalousien, Alarmanlage
- Hochwertige Einbauküche mit Gaggenau Geräten, Teppanyakiplatte, Weinkühlschrank
- Glasschiebewand zwischen Küche und Essbereich
- Kamin
- Div. Einbauspots/ Bilderleisten
- Akustikdecke im Wohnzimmer und Esszimmer
- Soundsystem im Wohnzimmer, Einbaulautsprecher und elektr. ausfahrbare Leinwand für Heimkino
- Einbauschränk im Arbeitszimmer
- Großes Wellnessbad mit Sauna, ebenerdiger Dusche, Relaxbereich, hochwertige Sanitärausstattung, Wäscheabwurfschacht
- Weiteres Bad mit ebenerdiger Dusche/ Gäste-WC
- Begehbare Ankleide mit passgenauen Schränken
- Whirlpool/ Jacuzzi im Außenbereich
- Edelstahl-Außendusche mit Warmwasseranschluss
- 45 qm großes Golf Putting Green mit 6 Löchern
- Natursteinmauer, Zisterne, Bewässerungssystem
- Gartenhütte und Alubox (für Geräte, Auflagen etc.)
- Große Garage für 4 Autos
- 2 Stellplätze vor der Garage

**CODE DU BIEN: 26192032 - 65510 Idstein**

## Tout sur l'emplacement

**Beste Wohnlage in Idstein:** Eine außergewöhnliche Kombination aus traumhaftem Weitblick über Idstein und den Taunus, Privatsphäre und urbaner Nähe zur Innenstadt. Mit seinen gepflegten Einfamilienhäusern, der naturnahen Umgebung und der beeindruckenden Aussicht zählt der Gänsberg zu den exklusivsten und begehrtesten Wohnadressen Idsteins.

Idstein, mit seinen 11 Ortsteilen und inzwischen mehr als 25.000 Einwohnern ist ein aufstrebendes wirtschaftliches und kulturelles Mittelzentrum mit einer sehr hohen Wohnqualität.

Diese lebenswerte Stadt, die auch bekannt ist für seine vielfältigen Veranstaltungen bietet neben einer ausgezeichneten Infrastruktur auch einen großartigen Naherholungswert, 2 fantastische Golfplätze, Sportvereine, Kindergärten, Grundschulen, sämtliche weiterführende Schulen, internationale Arbeitgeber sowie eine schnelle Anbindung über die A3 nach Köln, ins Rhein-Main-Gebiet oder zum Frankfurter Flughafen.

### VERKEHRSANBINDUNG

- Wenige Gehminuten bis zur nächsten Bushaltestelle (Idsteiner Ringbusstadtverkehr)
- Bahnhof Idstein (ca. 2 km entfernt) mit Anbindung an den regionalen Zugverkehr Richtung Frankfurt, Limburg, Wiesbaden
- ICE Bahnhof Limburg (ca. 20 min Autominuten entfernt)
- Autobahn A3 in wenigen Minuten erreichbar

### EINKAUFSMÖGLICHKEITEN/ GASTRONOMIE

- Zahlreiche Geschäfte (z.B. für Lebensmittel, Blumen, Apotheken, Drogerien, Bücher, Dekoration, Galerien, Süßwaren, Wein -und Spirituosen, Bekleidung, Schuhe etc.) befinden sich in der Idsteiner Altstadt, div. Supermärkte aller bekannten Firmen sind in der Stadt vertreten
- Der Idsteiner Wochenmarkt mit Produkten aus der Region findet 2x wöchentlich statt
- Zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars sind fußläufig zu erreichen

**CODE DU BIEN: 26192032 - 65510 Idstein**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26192032 - 65510 Idstein**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Katharina Lichtenberg-Weck**

---

**Bahnhofstraße 2, 65510 Idstein**

**Tel.: +49 6126 - 95 83 17 0**

**E-Mail: [idstein@von-poll.com](mailto:idstein@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**