

**Idstein / Wörsdorf**

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

**Codice oggetto: 26192019**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 870.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 245 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 600 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf**

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Codice oggetto      | 26192019                          |
| Superficie netta    | ca. 245 m <sup>2</sup>            |
| Tipologia tetto     | a due falde                       |
| Vani                | 10                                |
| Camere da letto     | 8                                 |
| Bagni               | 4                                 |
| Anno di costruzione | 1892                              |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera, 1 x Garage |

|                                    |                                                                                            |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 870.000 EUR                                                                                |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                                          |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2020                                                                                       |
| Stato dell'immobile                | Ristrutturato                                                                              |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                                  |
| Superficie lorda                   | ca. 136 m <sup>2</sup>                                                                     |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

**Codice oggetto: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 115.40 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 02.10.2034    | Classe di efficienza energetica                       | D                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2001                             |

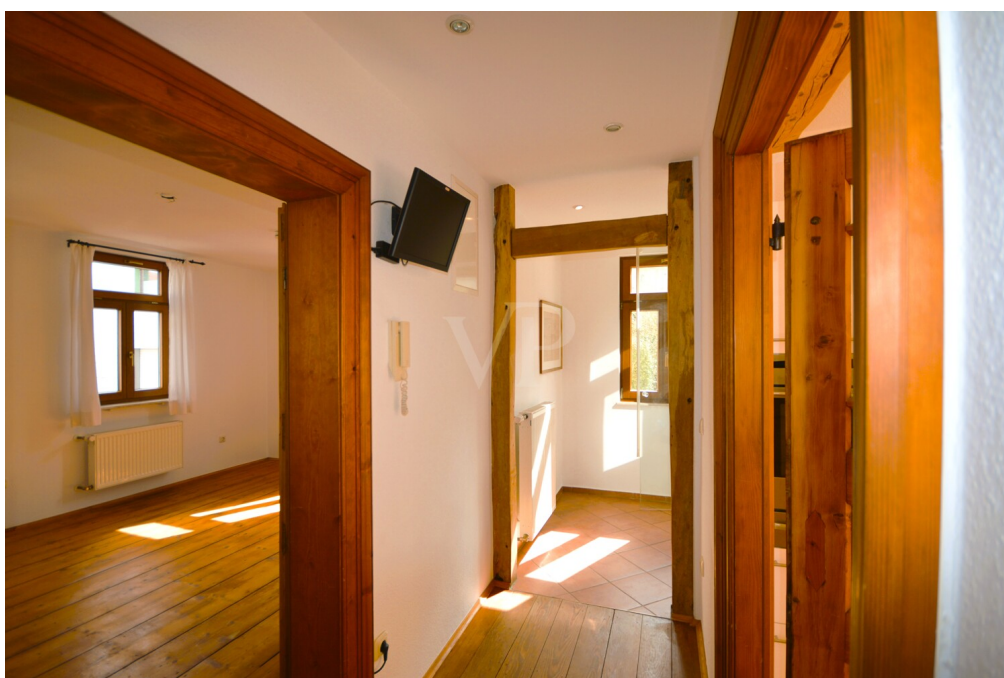
**Codice oggetto: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf**

## La proprietà



Codice oggetto: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## La proprietà



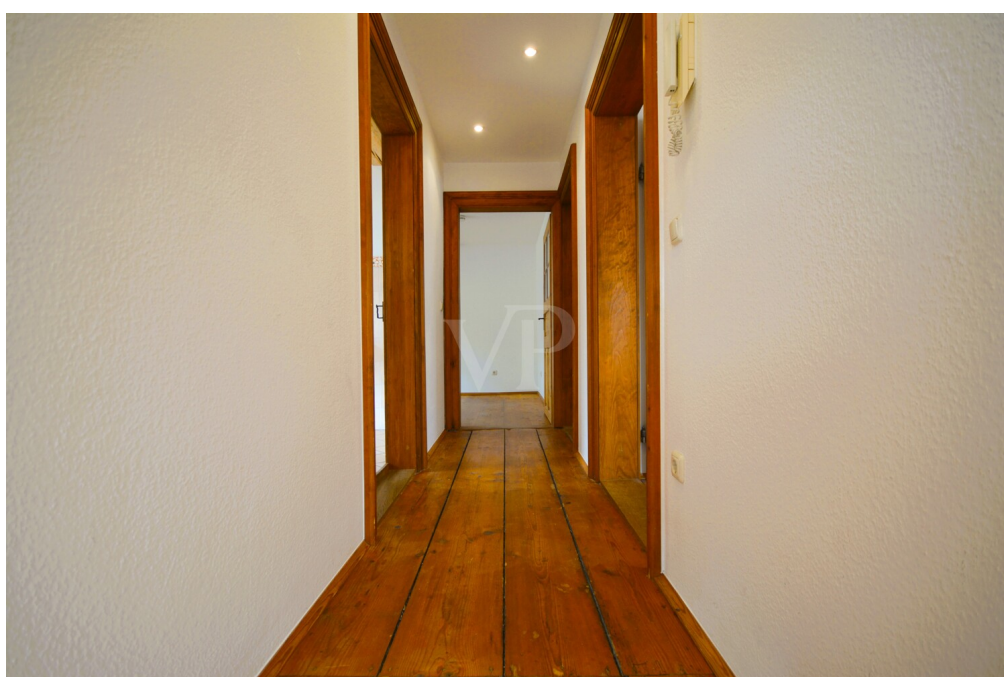
Codice oggetto: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## La proprietà



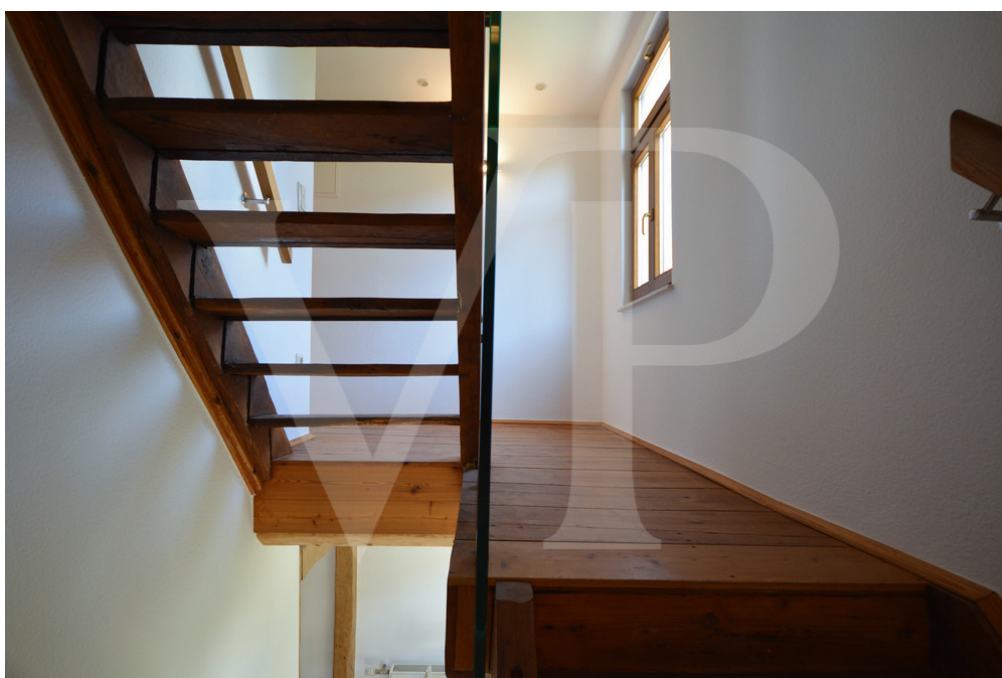
**Codice oggetto: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf**

## La proprietà



Codice oggetto: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## La proprietà



**Codice oggetto: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf**

## La proprietà



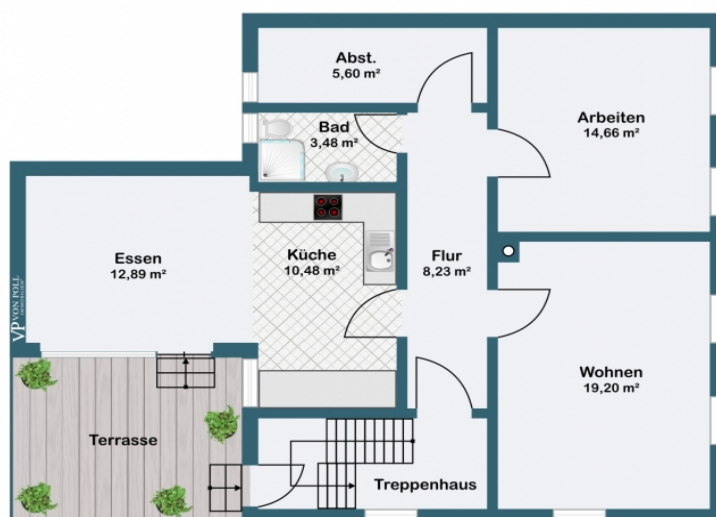
Codice oggetto: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

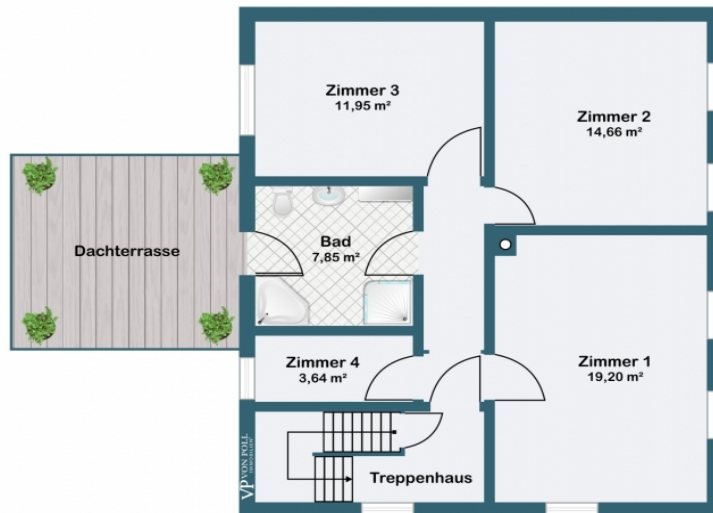
## La proprietà

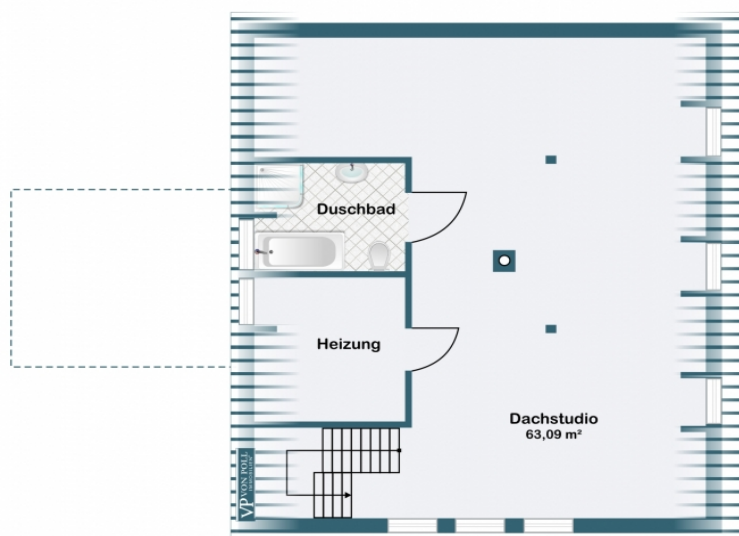


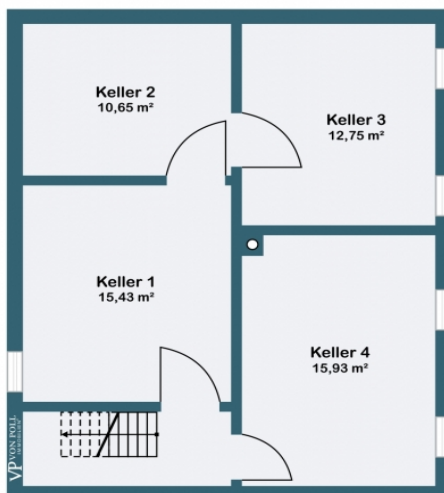
Codice oggetto: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

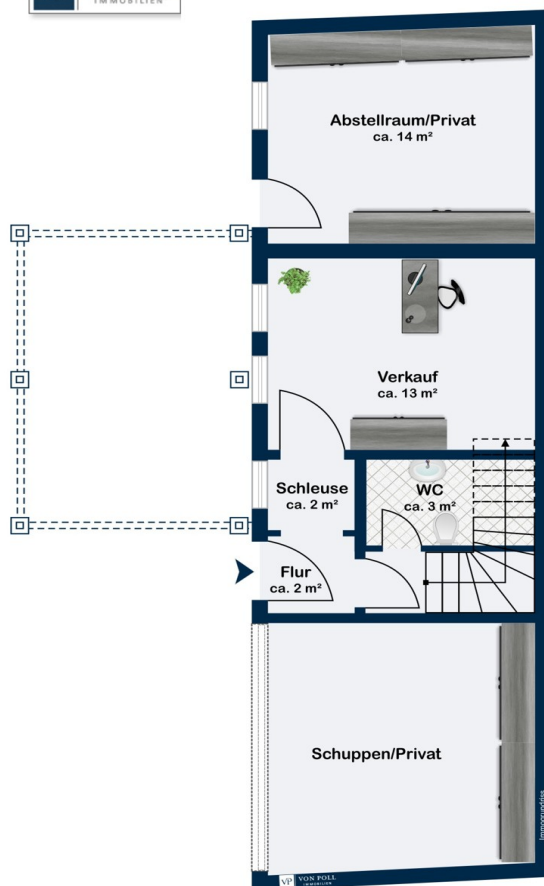
## Planimetrie













Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf**

## Dettagli dei servizi

**HAUPTHAUS: ca. 190m<sup>2</sup>**

- 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 12m<sup>2</sup> im 1. OG
- Freisitz mit Bankirai-Terrasse vor dem Esszimmer

**NEBENGEBÄUDE: ca. 55m<sup>2</sup>:**

- 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+20m<sup>2</sup>)

**NUTZFLÄCHEN: ca. 136m<sup>2</sup>**

- 44m<sup>2</sup> + 44m<sup>2</sup> + 48m<sup>2</sup> ( Haupthaus, Nebengebäude, Kuhstall)
- Großzügiger Gartenbereich mit Hortensien und Obstbestand
- Garagenplatz und 1 Freiplatz
- Hofnutzung / Innenhof
- schmiedeeisernes Hoftor

**MODERNISIERUNGSMABNAHMEN:**

**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.**

**Codice oggetto: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf**

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Codice oggetto: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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