

**Idstein / Wörsdorf**

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

**Objektnummer: 26192019**



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

**KAUFPREIS: 870.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 245 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 600 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	26192019	Kaufpreis	870.000 EUR
Wohnfläche	ca. 245 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	10		
Schlafzimmer	8		
Badezimmer	4		
Baujahr	1892	Modernisierung / Sanierung	2020
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 136 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

**Objektnummer: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	115.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.10.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2001

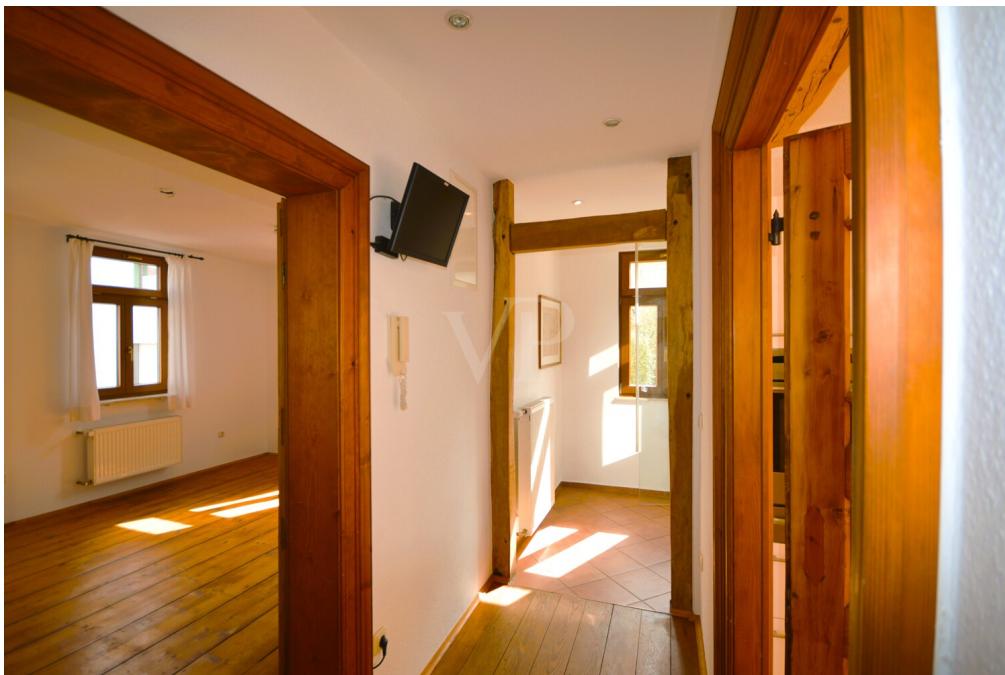
Objektnummer: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Die Immobilie



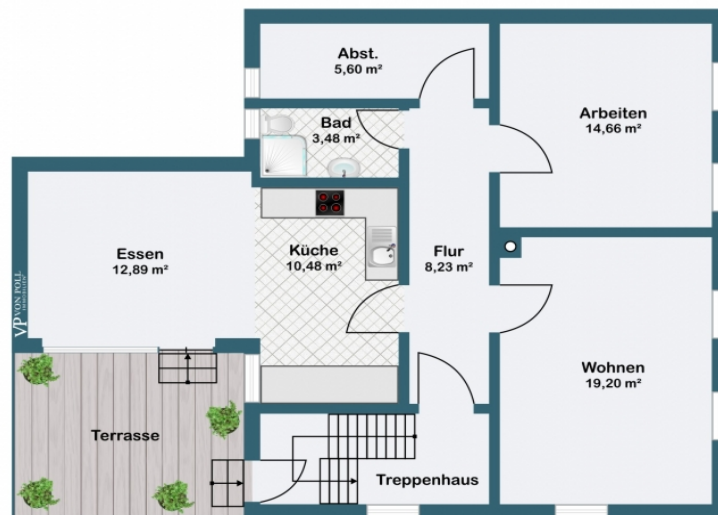
Objektnummer: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

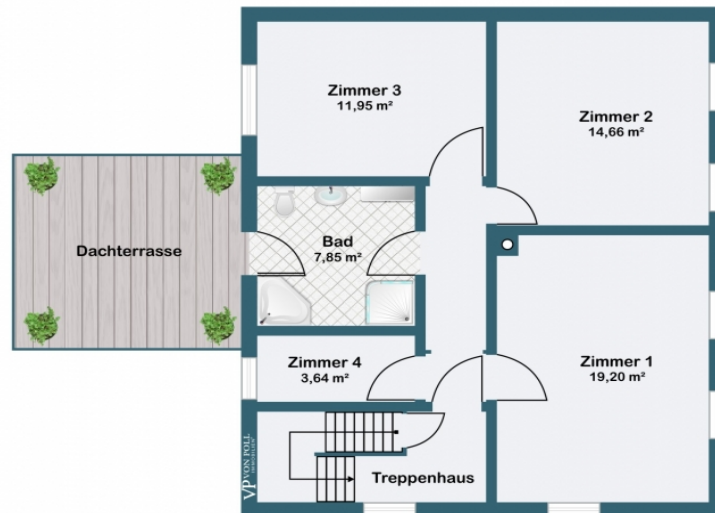
## Die Immobilie

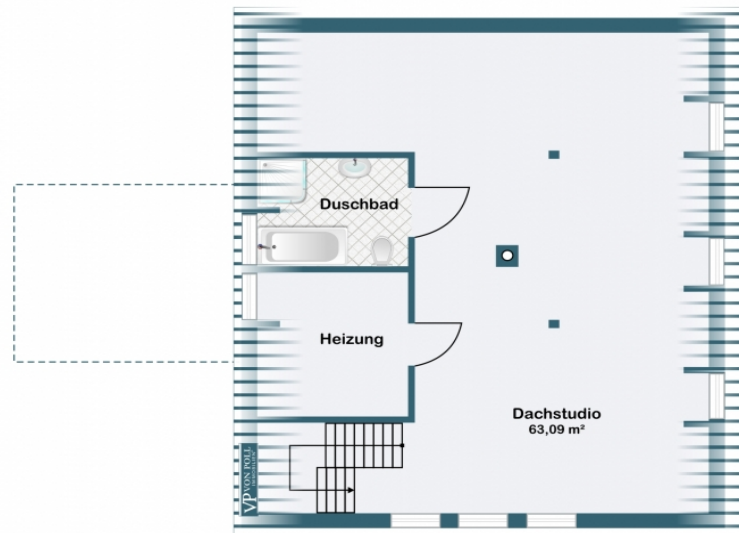


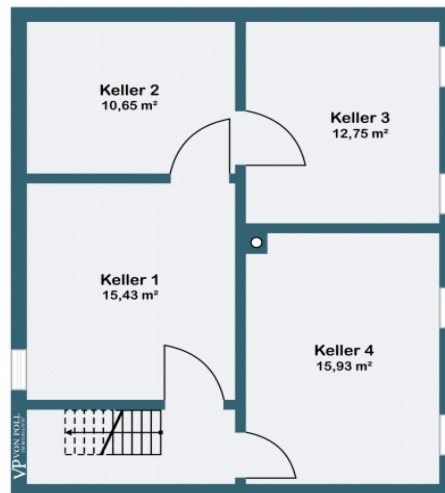
Objektnummer: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Grundrisse













Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein vielfältig nutzbares Hof-Ensemble, bestehend aus 2 sanierten, frei stehenden 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 Selbbernutzung 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.

**Objektnummer: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf**

## Ausstattung und Details

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.

**Objektnummer: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf**

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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