

Idstein / Walsdorf

# Licht, Raum & Aussicht – Besonderes Einfamilienhaus in beliebter Lage

Objektnummer: 26192022



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 166 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 739 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26192022 - 65510 Idstein / Walsdorf**

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

Objektnummer: 26192022 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	26192022	Kaufpreis	495.000 EUR
Wohnfläche	ca. 166 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2021
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 59 m <sup>2</sup>
Baujahr	1980	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26192022 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	116.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.04.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26192022 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Die Immobilie



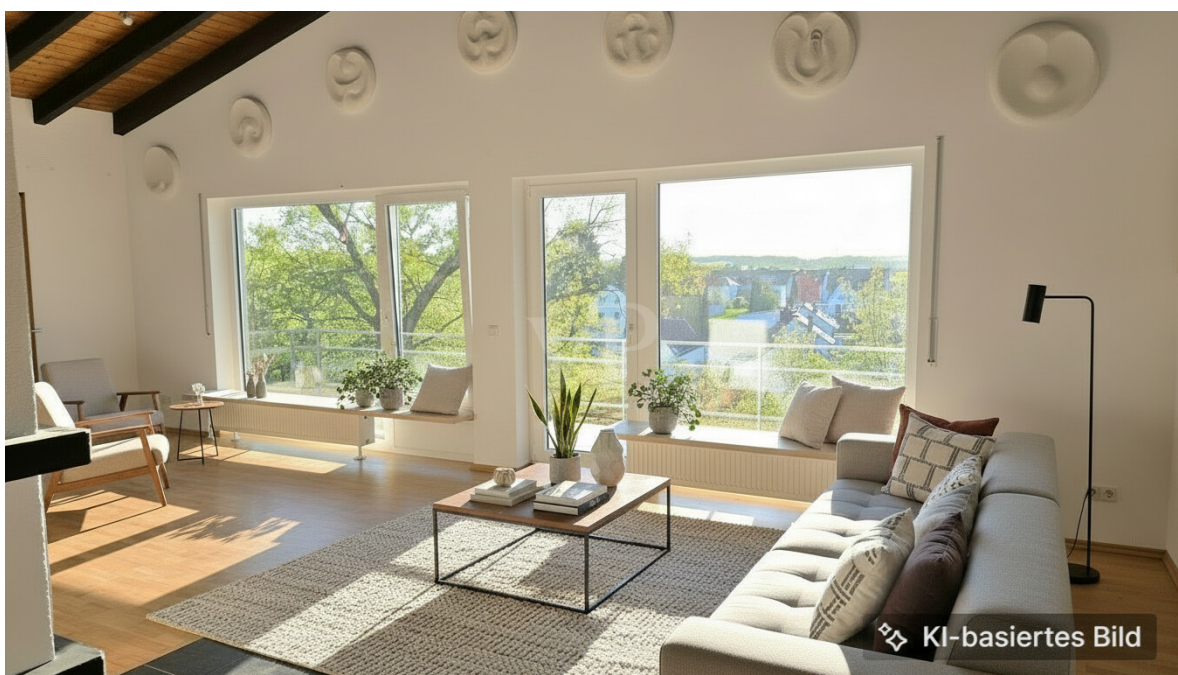
Objektnummer: 26192022 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192022 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192022 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192022 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192022 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192022 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192022 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192022 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192022 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192022 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192022 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192022 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192022 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

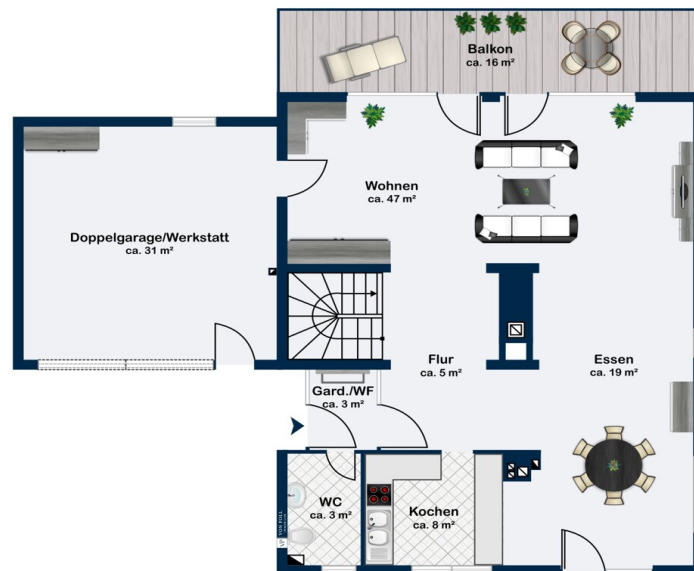
T.: +49 (0)6126 - 95 83 17 0

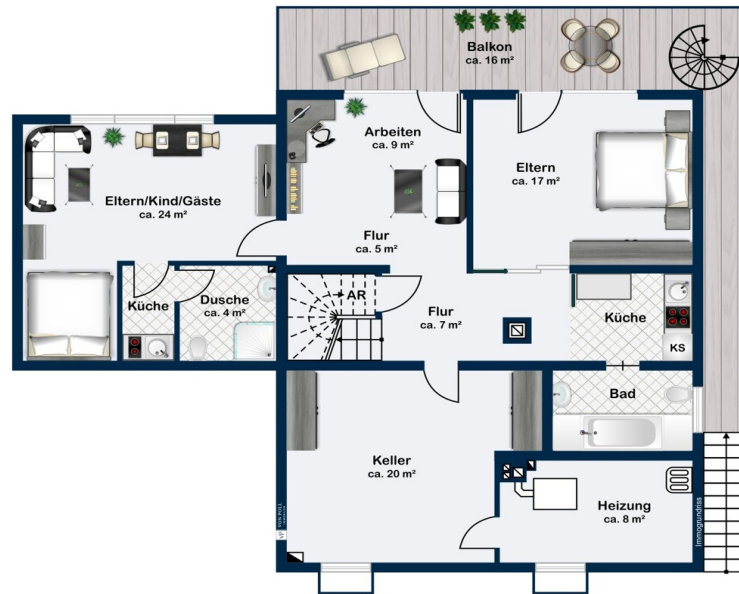
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 26192022 - 65510 Idstein / Walsdorf

## 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: 26192022 - 65510 Idstein / Walsdorf**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus im beliebten Idsteiner Ortsteil Walsdorf überzeugt durch seine attraktive Hanglage, einen fantastischen Blick über den Ort sowie ein großzügiges Raumangebot mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das im Jahr 1980 in solider Massivbauweise errichtete Haus bietet ca. 166 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen und verbindet Großzügigkeit mit einem besonderen Wohngefühl.

Bereits beim Betreten des Hauses beeindruckt der offen gestaltete Wohnbereich mit hohen Decken und großen Fensterflächen, die für ein angenehmes, lichtdurchflutetes Ambiente sorgen. Der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses und eröffnet einen herrlichen Blick ins Grüne. Von hier aus gelangen Sie auf einen der beiden Sonnenbalkone, die zu entspannten Stunden im Freien einladen. Sowohl im Erdgeschoss als auch im Untergeschoss besteht zudem die Möglichkeit, jeweils einen Kamin anzuschließen, was zusätzlichen Wohnkomfort und eine besonders gemütliche Atmosphäre schafft.

Auch das Untergeschoss profitiert durch die Hanglage von viel Tageslicht und bietet dadurch ein vollwertiges Wohngefühl. Neben zwei weiteren Zimmern befindet sich hier ein abgeschlossener Bereich mit eigenem Duschbad und kleiner Küche und eignet sich ideal für Gäste, größere Kinder, Eltern oder auch zum Arbeiten und Wohnen unter einem Dach.

Die Badezimmer, das Gäste-WC und die Küche im UG wurden im Jahr 2017 modernisiert bzw. eingebaut. Die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 2010.

Zur Immobilie gehört eine Doppelgarage, die derzeit als Werkstatt genutzt wird. Ein Garagentor kann bei Bedarf problemlos wieder nachgerüstet werden. Weitere Stellplätze stehen direkt vor dem Haus zur Verfügung.

Das Grundstück ist naturbelassen mit Bäumen und Sträuchern bewachsen und unterstreicht den besonderen Charakter der Immobilie. Die steile Hanglage sorgt nicht nur für Privatsphäre, sondern vor allem für den beeindruckenden Blick ins Grüne und über den Ort.

Was Käufer auf jeden Fall bei der Kalkulation berücksichtigen müssen, ist eine zeitnahe Erneuerung des Daches. Die Dacherneuerung wurde vom bisherigen Eigentümer bewusst noch nicht umgesetzt, da im Zuge einer möglichen Aufstockung des Hauses alle Gestaltungsmöglichkeiten offenbleiben sollten. Käufer haben somit die Chance, notwendige Arbeiten und eine eventuelle Erweiterung des Hauses individuell nach ihren eigenen

**Vorstellungen zu planen und zu realisieren. Ein Kostenangebot eines regionalen Dachdeckers liegt bereits vor.**

**Das Haus steht kurzfristig zur Verfügung und kann somit zeitnah von neuen Eigentümern übernommen werden.**

**Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich zu zeigen.**

**Objektnummer: 26192022 - 65510 Idstein / Walsdorf**

## **Ausstattung und Details**

- massiv gebautes Haus
- Wärmedämmputz
- Gasheizung (2010)
- tw. Holzfenster mit Doppelverglasung
- tw. neue Kunststoff-Fenster doppelt verglast (2021)
- Doppelgarage (derzeit als Werkstatt genutzt)
- Einbauküche im UG (2017)
- 2 modernisierte Bäder im UG (2017)
- modernisiertes Gäste-WC mit Duscmöglichkeit im EG (2017)
- Laminatböden
- tw. Fliesenböden
- Anschluss von 2 Kaminen möglich
- das Dach muss erneuert werden
- Aufstockung des Hauses möglich

**Objektnummer: 26192022 - 65510 Idstein / Walsdorf**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anwohnerstraße in Ortsrandlage von Walsdorf, einem beliebten Idsteiner Ortsteil, eingebettet und umgeben von der reizvollen und grünen Taunuslandschaft.

Der regional und überregional sehr bekannte Golfplatz von Idstein mit einem Nord- und einem Südkurs ist in wenigen Autominuten erreichbar und begeistert jährlich zahlreiche Golfspieler aus nah und fern.

.Die Hochschulstadt Idstein mit der historischen und lebhaften Altstadt, dem Schloß und dem bekannten Hexenturm erreichen Sie ebenfalls in nur wenigen Autominuten. Eine Bushaltestelle befindet sich ganz in der Nähe, so dass die umliegenden Orte auch bequem und schnell mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreicht werden können. Von Idstein-Wörsdorf oder von Bad Camberg aus können Sie bequem mit der Deutschen Bahn in Richtung Frankfurt oder Limburg fahren.

In wenigen Autominuten erreichen Sie die A3 in Richtung Limburg/ Köln und Frankfurt sowie die B8 in Richtung Bad Camberg/ Limburg. Den internationalen Frankfurter Flughafen können Sie in ca. 45 Autominuten bequem erreichen, die Landeshauptstadt Wiesbaden in ca. 25 Autominuten.

Walsdorf ist vor allem durch die sehr gut erhaltene geschlossene Scheunenfront bekannt und ist für Besucher aus Richtung der östlich verlaufenden B8 besonders gut sichtbar.

**Objektnummer: 26192022 - 65510 Idstein / Walsdorf**

## 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: 26192022 - 65510 Idstein / Walsdorf**

## **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)**