

Idstein / Wörsdorf

Historic Rhenish-Franconian farmstead - lovingly completely renovated

Property ID: 24192031



PURCHASE PRICE: 950.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 245 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 600 m²

Property ID: 24192031 - 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: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

At a glance

Property ID	24192031
Living Space	ca. 245 m²
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	950.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 136 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	115.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	02.10.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2001

Property ID: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

The property



Property ID: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

The property



Property ID: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

The property



Property ID: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

The property



Property ID: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

The property



Property ID: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

The property



Property ID: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

The property

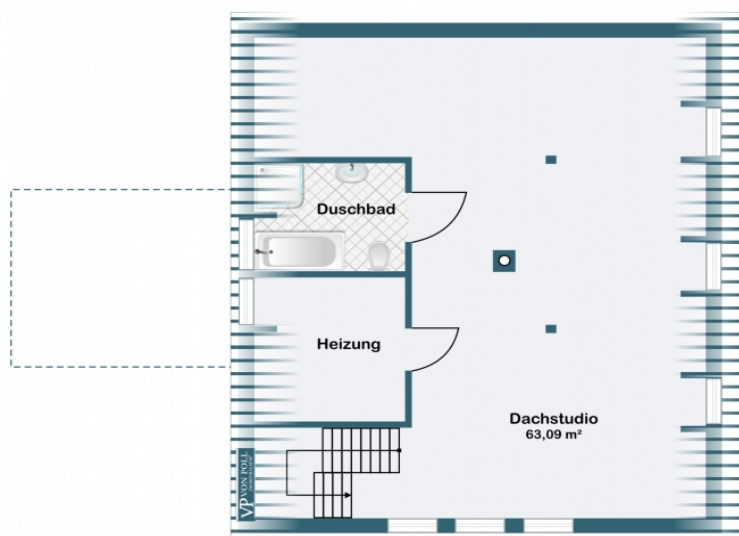


Property ID: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

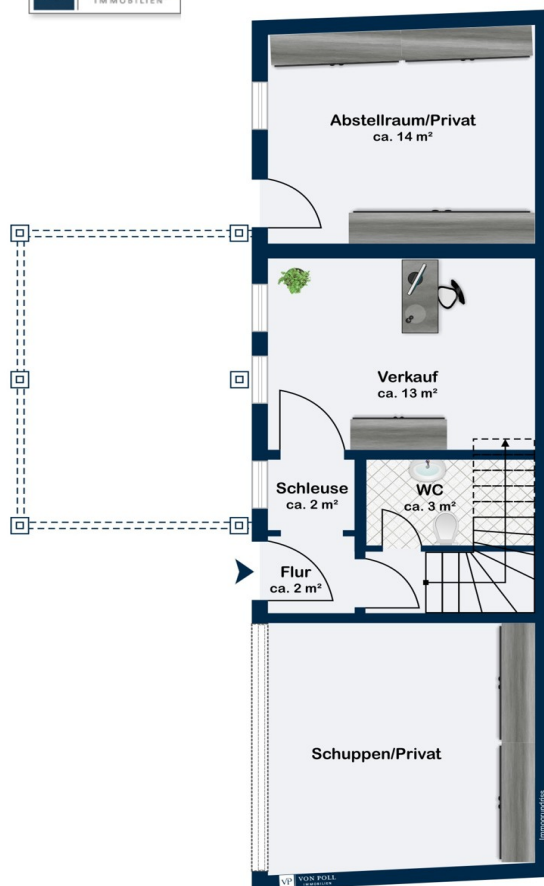
Floor plans

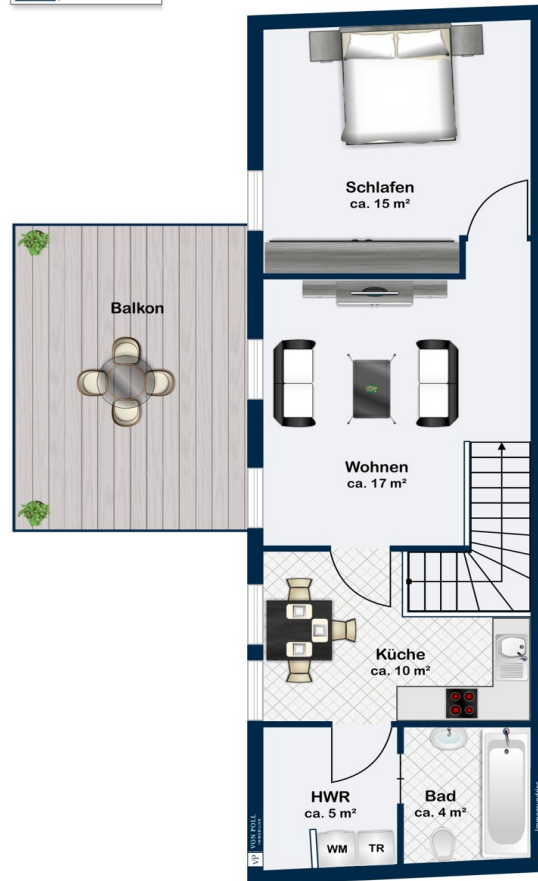












This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

A first impression

For sale is a traditional Franconian farmstead complex consisting of two renovated buildings divided according to the German Condominium Act (WEG) – suitable for private use or, as currently, as an investment property for rental. This historic farmstead, dating back to 1885, is subject to the preservation of its original architectural character (the form and appearance of the buildings must be maintained) according to the local building regulations and is currently rented. The main house offers ample space for a large family across three floors: a spacious kitchen with fitted units and an adjoining dining room, five bedrooms/offices, and three bathrooms allow for comfortable living, working, and working under one roof, or provide plenty of room for guests. In addition to the small roof terrace/captain's deck on the upper floor, which offers a wonderful view of the lush garden, there is another terrace next to the eat-in kitchen, perfect for enjoying a balmy summer evening. The annex, ideally suited for rental to a single person, a couple, or for use by an adult child, features a spacious sleeping area, an open-plan kitchen, an open-plan living/dining area, and a modern bathroom with a washing machine connection. Further development potential exists in both buildings! The entire front garden, with its mature fruit trees and a shaded children's play area, is at your disposal, as are a garage share and a parking space at the house. The adjacent cowshed can be converted into additional living space. It is important to note that there is a third building on the property – both owners have a reciprocal right of first refusal, registered in the land register. The condominium share for sale is 3/5 of the entire farmstead! Note: Some photos in the listing have been furnished using AI. Please feel free to contact us so we can answer any further questions you may have.

Property ID: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Details of amenities

HAUPTHAUS: ca. 190m²

- Einbauküche
- Gas-Zentralheizung
- 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
- 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

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

2024: Neuaufbau der Gartenmauer

2024: Straßenfassade d. Haupthauses neu verputzt und gestrichen

2025: Sockel Nebengebäude wird im L. d. 1 Hj. neu verputzt und farblich angepasst

Property ID: 24192031 - 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: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 115.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 24192031 - 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