

**Idstein / Wörsdorf**

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

**Property ID: 26192019**



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

**PURCHASE PRICE: 870.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 245 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 600 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26192019 - 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: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## At a glance

Property ID	26192019	Purchase Price	870.000 EUR
Living Space	ca. 245 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	10	Modernisation / Refurbishment	2020
Bedrooms	8	Condition of property	Renovated
Bathrooms	4	Construction method	Solid
Year of construction	1892	Usable Space	ca. 136 m <sup>2</sup>
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	115.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	02.10.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2001

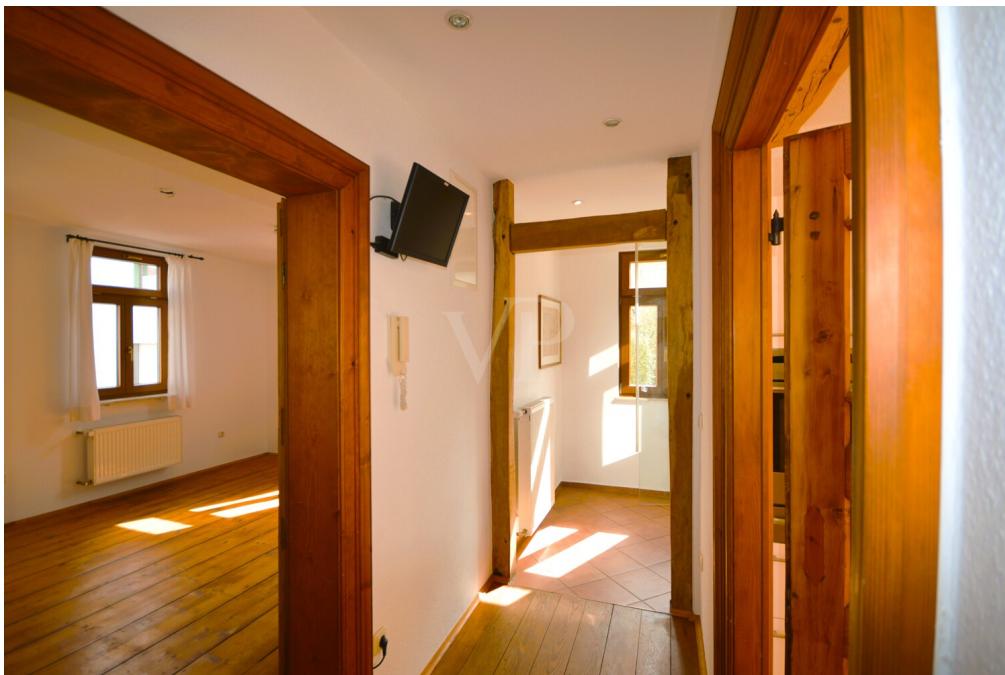
Property ID: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## The property



Property ID: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## The property



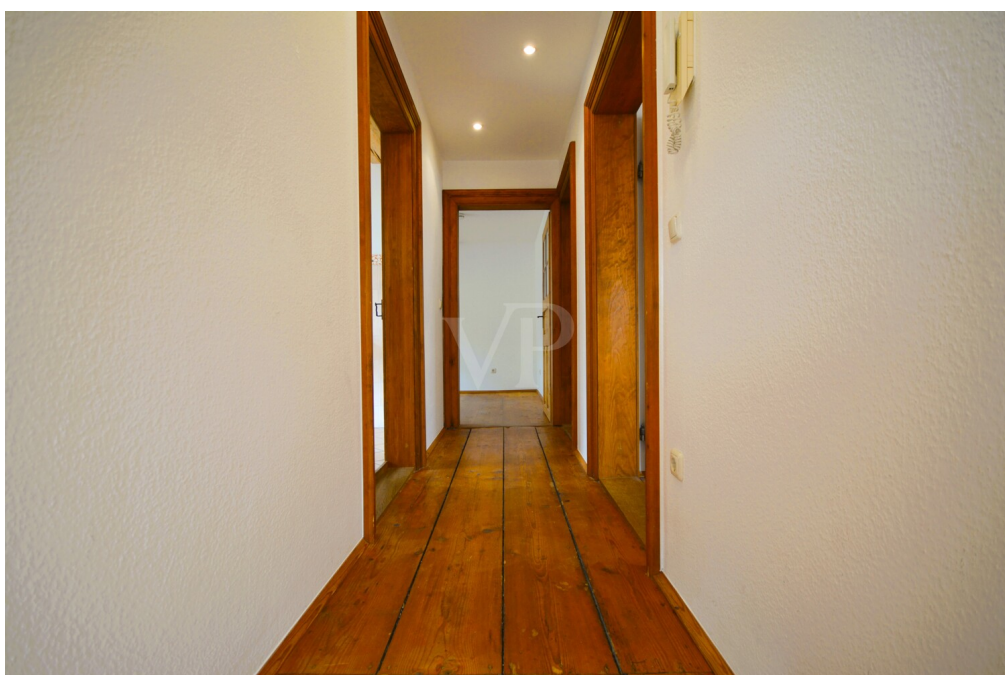
Property ID: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## The property



Property ID: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## The property



Property ID: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## The property



Property ID: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## The property



Property ID: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## The property



Property ID: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## The property



Property ID: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## The property



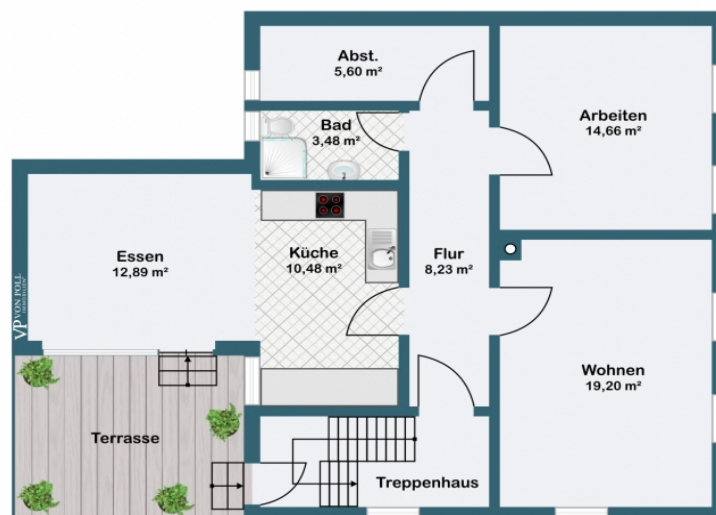
Property ID: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

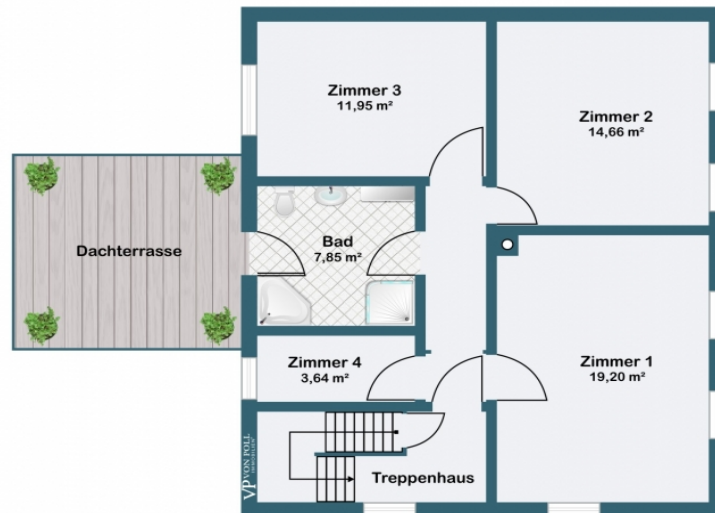
## The property

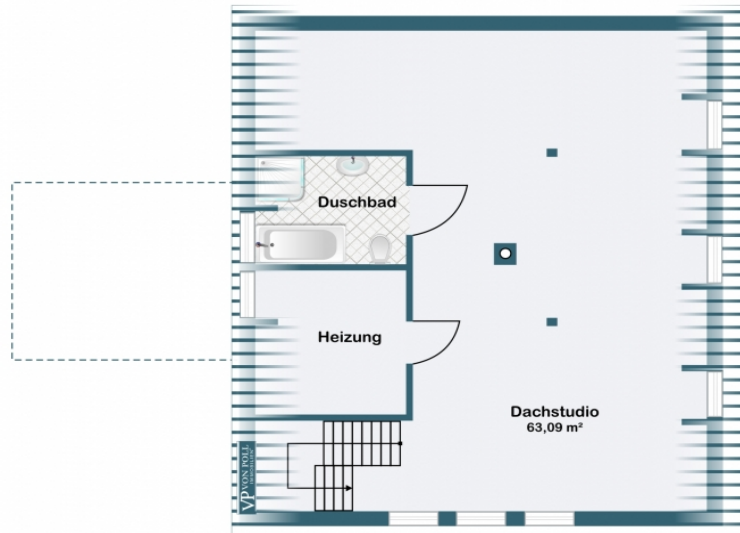


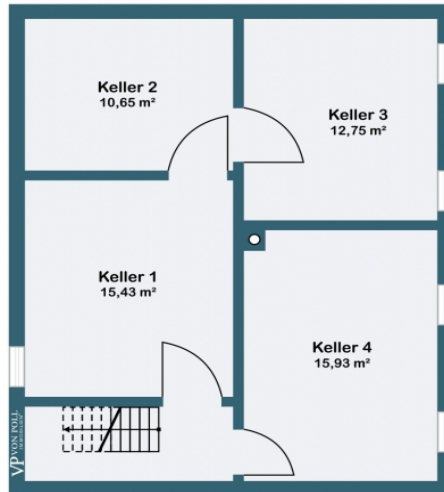
Property ID: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf

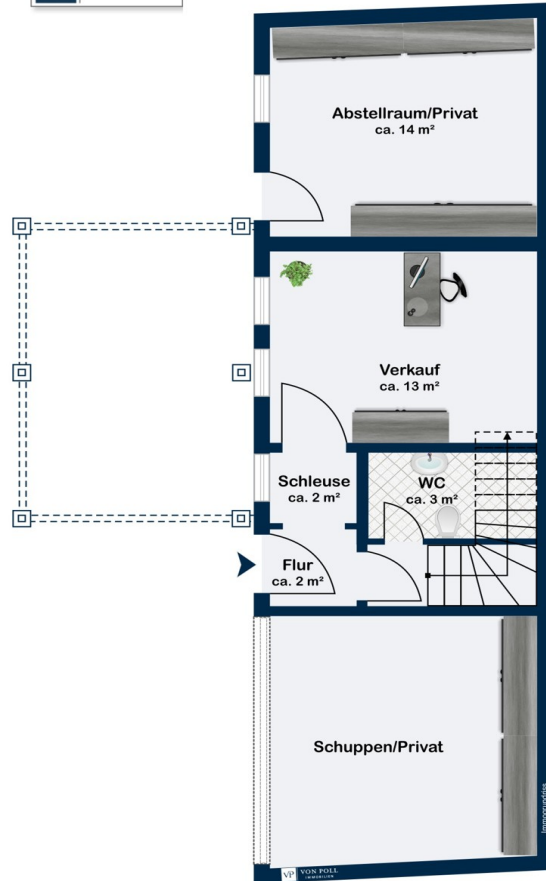
## Floor plans













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: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf**

## **A first impression**

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 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.

**Property ID: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf**

## Details of amenities

**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.**

**Property ID: 26192019 - 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: 26192019 - 65510 Idstein / Wörsdorf**

## **Other information**

**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.

**Property ID: 26192019 - 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](mailto:idstein@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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