

Idstein

# Grundstück mit 2-Parteienhaus in bester Wohnlage von Idstein

*Property ID: 26192001*



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

PURCHASE PRICE: 798.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 230 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 991 m<sup>2</sup>

Property ID: 26192001 - 65510 Idstein

-  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: 26192001 - 65510 Idstein**

## At a glance

Property ID	26192001	Purchase Price	798.000 EUR
Living Space	ca. 230 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7	Modernisation / Refurbishment	2023
Bedrooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	3	Construction method	Solid
Year of construction	1962	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Balcony

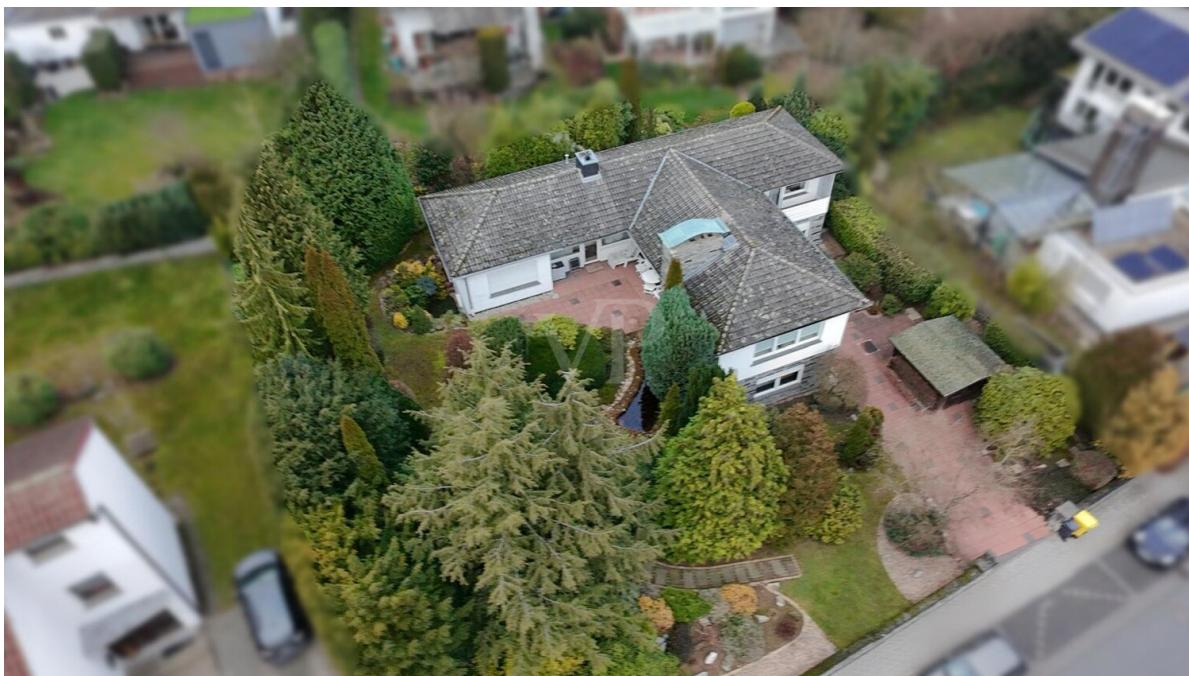
Property ID: 26192001 - 65510 Idstein

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	208.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.01.2036	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1962

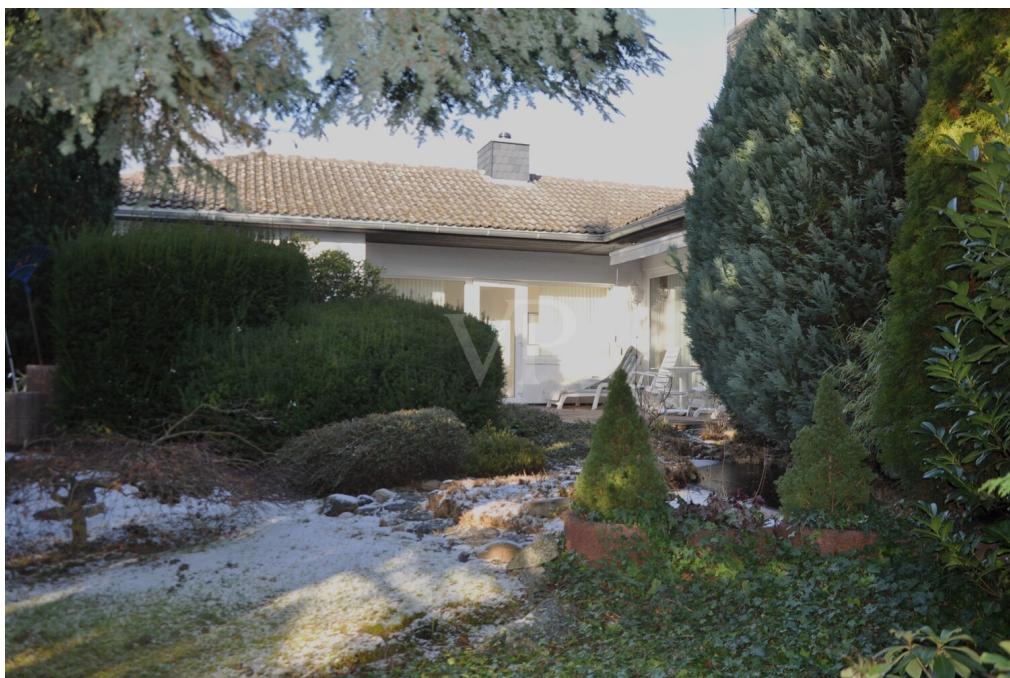
Property ID: 26192001 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 26192001 - 65510 Idstein

## The property



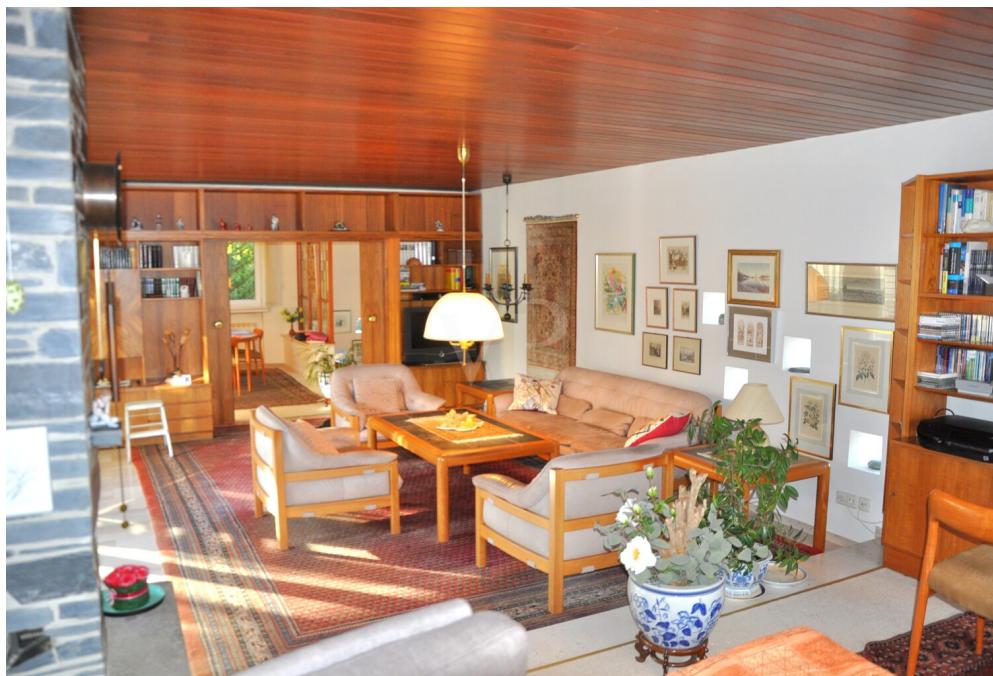
Property ID: 26192001 - 65510 Idstein

## The property



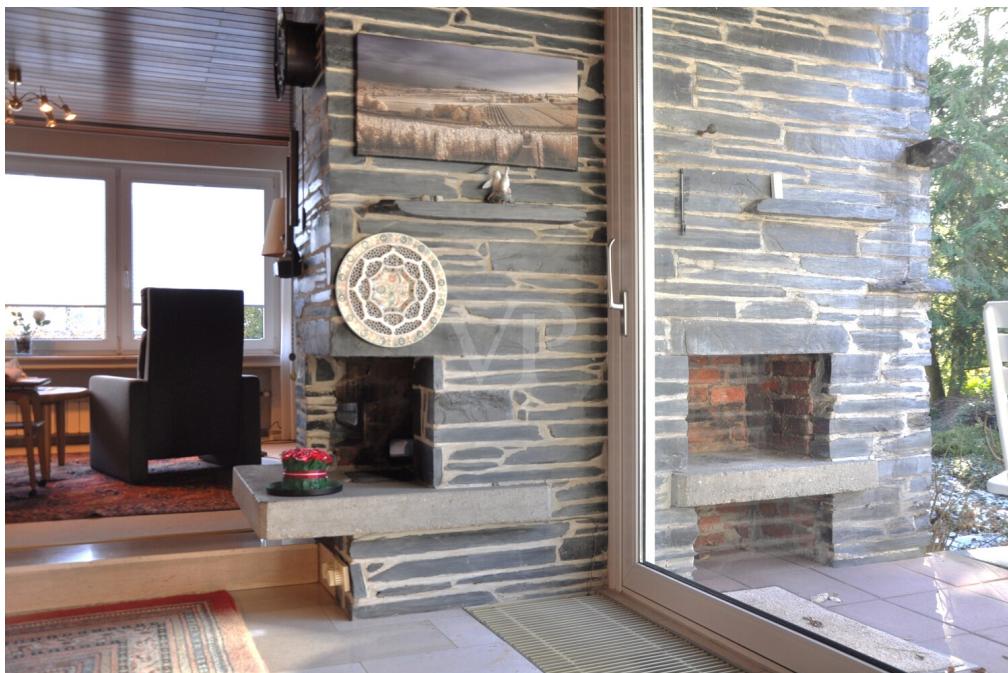
Property ID: 26192001 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 26192001 - 65510 Idstein

## The property



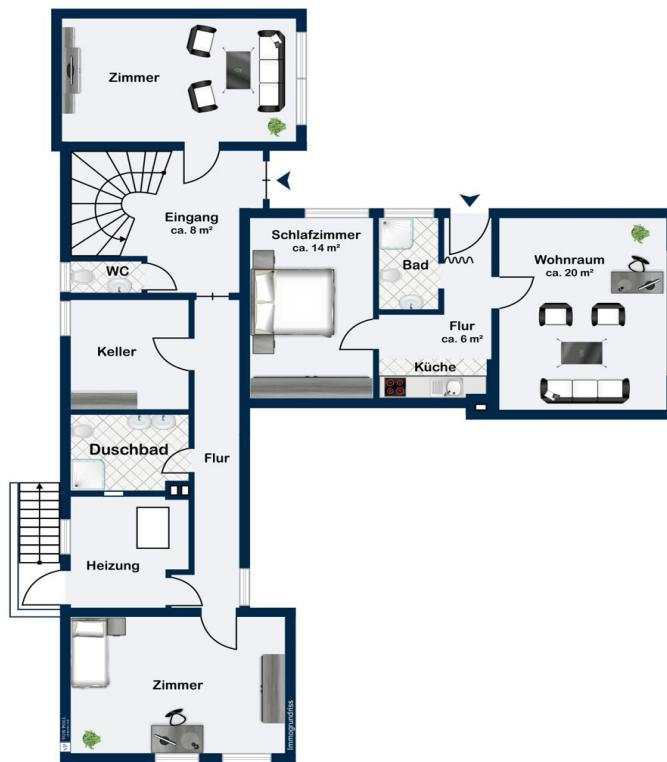
Property ID: 26192001 - 65510 Idstein

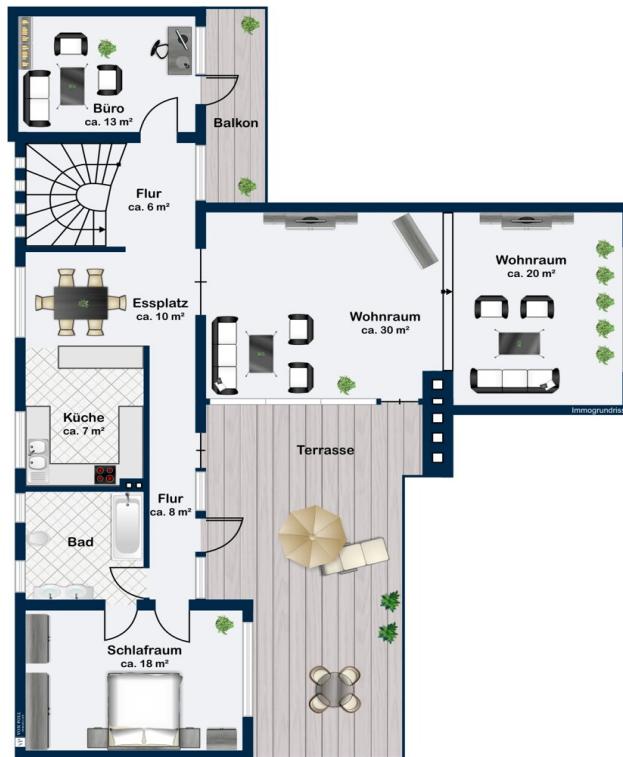
## The property



Property ID: 26192001 - 65510 Idstein

## 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: 26192001 - 65510 Idstein

## A first impression

In begehrter und diskreter Wohnlage von Idstein präsentiert sich dieses außergewöhnliche Grundstück mit einer Größe von fast 1000 m<sup>2</sup>, aktuell bebaut mit einem 2-Parteienhaus und einer gesamten Wohn- und Nutzfläche von ca. 270 m<sup>2</sup>.

Das ursprünglich im Jahr 1962 errichtete Gebäude wurde Anfang der 1990er-Jahre umfassend modernisiert. In diesem Zuge wurden unter anderem Fenster, Heizungsanlage, Elektrik sowie der gesamte Innenausbau erneuert. Die Immobilie bietet im aktuellen Zustand großzügige, offen gestaltete Wohnräume und eignet sich hervorragend für eine Familie oder die Kombination aus Eigennutzung und separater Wohneinheit, denn im Erdgeschoss befindet sich zusätzlich ein separat zugänglicher Bereich mit einer 2-Zimmer-Wohnung - ideal für Gäste, Angehörige, Homeoffice oder eine Vermietung.

Das weitläufige Grundstück mit seinem alten, gewachsenen Baumbestand stellt eine absolute Besonderheit dar und verleiht dem Anwesen einen parkähnlichen Charakter sowie ein hohes Maß an Privatsphäre.

### Zustand / Sanierungsbedarf

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem sehr guten und äußerst gepflegten Gesamtzustand, allerdings gibt es im Untergeschoss Probleme mit Feuchtigkeit. In diesem Bereich wären Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Inwieweit eine weitere Renovierung oder Modernisierung des Bestandsgebäudes sinnvoll ist, obliegt der individuellen Planung und Zielsetzung des künftigen Eigentümers.

### Entwicklungspotenzial / Neubebauung

Alternativ eröffnet sich hier eine herausragende Neubebauungsoption. Aufgrund der exzellenten Lage, der seltenen Grundstücksgröße sowie der Vorgaben des aktuellen Bebauungsplans eignet sich das Grundstück ideal für Bauherren oder Bauträger, die ein hochwertiges Wohnprojekt realisieren möchten.

### Eckdaten des Bebauungsplans (gemäß gültigem B-Plan):

- Art der baulichen Nutzung: WA
- Maß der baulichen Nutzung (GRZ: 0,30 / GFZ: 0,6)
- Bauweise: a1

– Geschosszahl: II

Diese Option bietet eine seltene Gelegenheit, ein individuelles Bauvorhaben auf einem Grundstück zu verwirklichen, wie es in dieser Form kaum noch verfügbar ist.

Ob Sanierung und Eigennutzung, Teilvermietung oder komplette Neubebauung – diese Immobilie bietet außergewöhnliche Möglichkeiten in einer der besten Wohnlagen Idsteins und richtet sich sowohl an private Käufer mit Weitblick als auch an Projektentwickler.

Für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Property ID: 26192001 - 65510 Idstein**

## Details of amenities

Die Immobilie wurde 1993 umfassend modernisiert :

- WERU Kunststoff-Fenster doppelt verglast, tw. feststehende Elemente
- Hebeschiebetür zum Terrassenausgang
- Neuer Gasbrennwertkessel Viessmann (2023)
- Erneuerung der Heizkörper (Aluminium Guß-Heizkörper)
- Rollläden an den Fenstern
- Erneuerung der Elektrik
- Modernisierung der Bäder
- Raumteiler mit hochwertigem Ornamentglas
- Naturschiefermauer
- Gartenhaus
- Gepflegter Garten mit Baumbestand, Teich, zahlreichen Sträuchern

**Property ID: 26192001 - 65510 Idstein**

## All about the location

Nur wenige Schritte vom Stolzwiesenpark und der Altstadt entfernt, liegt dieses großzügige und eingewachsene Grundstück. Mit den umliegenden gepflegten Einfamilienhäusern, der Nähe zur Innenstadt und der ruhigen Lage wohnt man hier in einer der begehrtesten und besten Wohnlagen Idsteins.

Idstein, mit seinen 11 Ortsteilen und inzwischen mehr als 25.000 Einwohnern ist ein aufstrebendes wirtschaftliches und kulturelles Mittelzentrum mit einer sehr hohen Wohnqualität.

Diese liebenswerte Stadt , die auch bekannt ist für seine vielfältigen Veranstaltungen bietet neben einer ausgezeichneten Infrastruktur auch einen großartigen Naherholungswert , 2 fantastische Golfplätze, Sportvereine, Kindergärten, Grundschulen, sämtliche weiterführende Schulen, internationale Arbeitgeber sowie eine schnelle Anbindung über die A3 nach Köln, ins Rhein-Main-Gebiet oder zum Frankfurter Flughafen.

### VERKEHRSANBINDUNG

- Wenige Gehminuten bis zur nächsten Bushaltestelle (Idsteiner Ringbusstadtverkehr)
- ca. 5-7 Gehminuten bis zum Idsteiner Busbahnhof
- Bahnhof Idstein (ca. 0,6 km entfernt) mit Anbindung an den regionalen Zugverkehr Richtung Frankfurt, Limburg, Wiesbaden
- ICE Bahnhof Limburg (ca. 20 min Autominuten entfernt)
- Autobahn A3 in wenigen Minuten erreichbar

### EINKAUFSMÖGLICHKEITEN/ GASTRONOMIE

- Zahlreiche Geschäfte (z.B. für Lebensmittel, Blumen, Apotheken, Drogerien, Bücher, Dekoration, Galerien, Süßwaren, Wein -und Spirituosen, Bekleidung, Schuhe etc.) befinden sich in der Idsteiner Altstadt, div. Supermärkte aller bekannten Firmen sind in der Stadt vertreten
- Der Idsteiner Wochenmarkt mit Produkten aus der Region findet 2x wöchentlich statt
- Zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars sind fußläufig zu erreichen

Property ID: 26192001 - 65510 Idstein

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 208.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 26192001 - 65510 Idstein**

## 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)