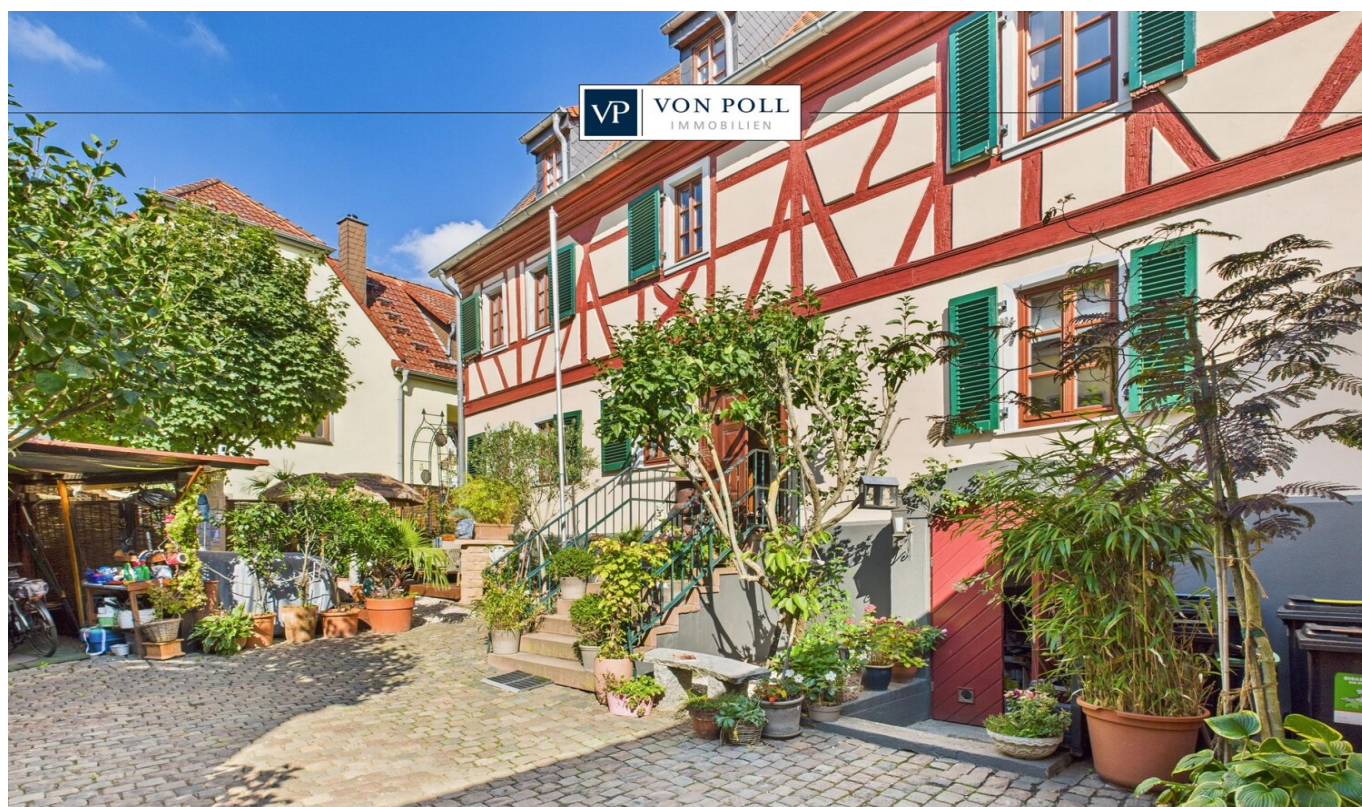


Wiesbaden - Igstadt

Pure ambiance and idyllic charm: Historic half-timbered house with a separate apartment in the attic and an easy-care garden.

Property ID: 25006071



PURCHASE PRICE: 685.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 225 m² • ROOMS: 7.5 • LAND AREA: 245 m²

Property ID: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

At a glance

Property ID	25006071
Living Space	ca. 225 m ²
Rooms	7.5
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1779
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	685.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1995
Condition of property	Renovated
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

Energy Data

Power Source

Gas

Energy Certificate

Legally not required

Property ID: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

The property



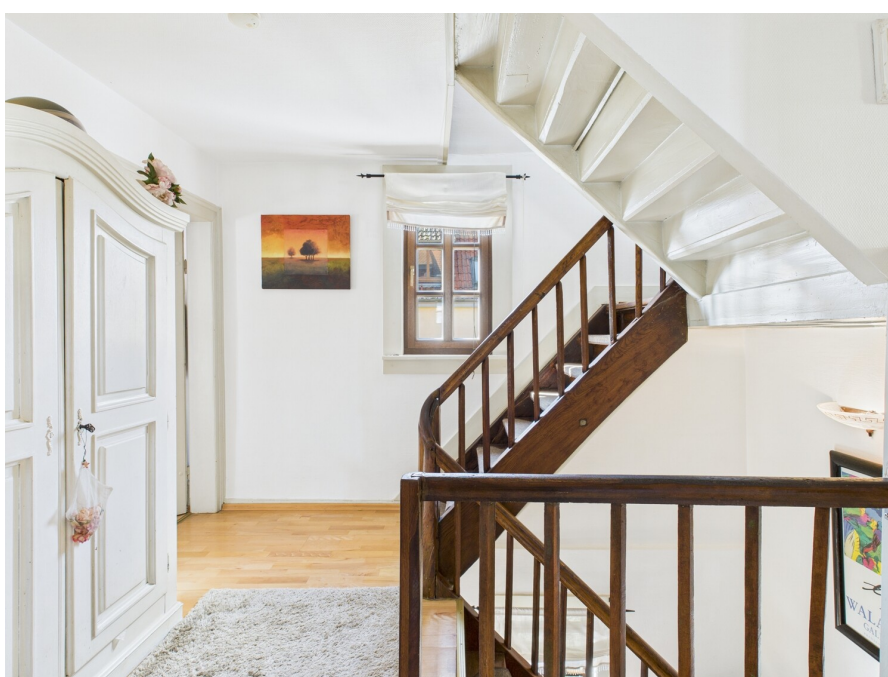
Property ID: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

The property



Property ID: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

The property



Property ID: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

The property



Property ID: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

The property





VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

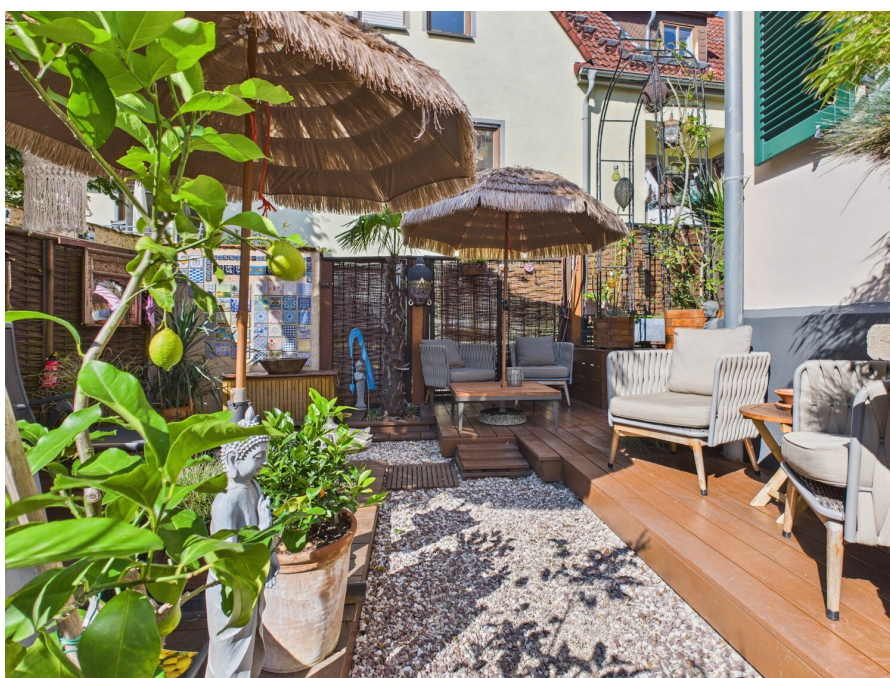
Property ID: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

The property



Property ID: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

The property



Property ID: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

The property



Ihre Immobilienspezialisten

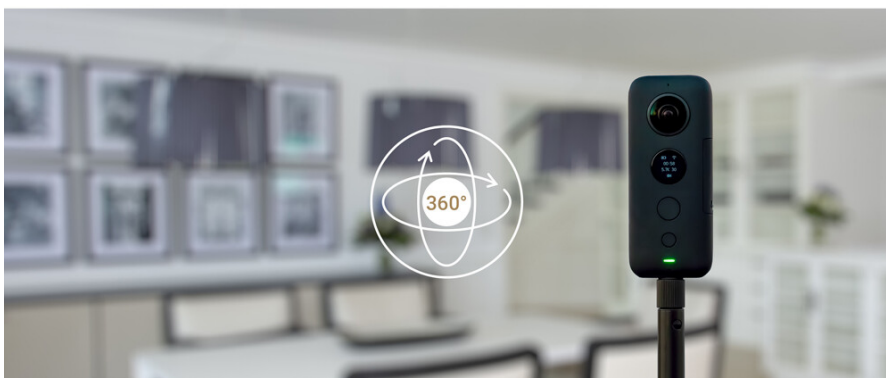
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0611 - 16 02 72 0

Partner-Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden
wiesbaden@von-poll.com | www.von-poll.com/wiesbaden

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Durchführungen virtueller
Besichtigungen – dank neuester
360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an,
wir informieren Sie:

T.: 0611 - 16 02 72 0

www.von-poll.com/wiesbaden

Property ID: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

A first impression

This dream home impresses both inside and out! The listed timber-framed house was built around 1779 and meticulously renovated in 1995, preserving its original character with great attention to detail. This included replacing the wooden windows with double-glazed units, installing a new roof, and renewing the gas and water lines. The electrical wiring and plumbing were also brought up to modern standards. Most recently, the gas heating system was replaced this year. Inside, you'll find spaciousness and surprising alternatives to the usual. Upon entering the house, you'll immediately sense the historic charm emanating from the lovingly preserved elements, such as the original staircase and some of the original doors. Exceptional ceiling heights and cozy nooks contribute to the property's unique character. The partially exposed wooden beams create a comfortable and idyllic atmosphere. All in all, this charming property is ready to move into. High-quality parquet and tile flooring further enhances the well-maintained ambiance. With a generous living area of approximately 225 m² and 7.5 rooms, this property offers versatile usage options for families, couples, or individuals needing a home office. The attic also features a separate two-room apartment with a kitchen and a bathroom with natural light. Another special highlight is the outdoor area, with its beautifully landscaped garden perfectly oriented. Create a spacious oasis of tranquility for yourself and your family, combined with excellent transport links. Drive through the convenient electric wooden gate and park your car in the courtyard. Arrange your personal viewing appointment and be captivated by all the details!

Property ID: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

Details of amenities

- Einzelkulturdenkmal
- umfassende Sanierung 1995
- neue Gasheizung 2025
- Einfamilienhaus ca. 157 m²
- 2-Zimmer- Einliegerwohnung im Dachgeschoss ca. 68 m²
- elektrisches Hoftor
- Stellplatz auf dem Hof
- Gewölbekeller
- pflegeleichtes Grundstück mit Lounge-Bereich und Holzterrasse

Property ID: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

All about the location

Mit rund 2.224 Einwohnern zählt Igstadt zu den kleineren Vororten Wiesbadens. Er wird oft als „Tor zum Ländchen“ der hessischen Landeshauptstadt bezeichnet. Wahrzeichen ist sicherlich der 27 m hohe Wasserturm, der 1910 erbaut wurde. Zwischen Igstadt und Kloppenheim erstreckt sich ein Naturschutzgebiet mit hohem Naherholungswert. Weitere Nachbarorte sind Bierstadt, Nordenstadt und Erbenheim. Igstadt verfügt mit der Peter-Rosegger-Schule über eine Grundschule. Sie wird von etwa 100 Schülern besucht und wurde zwischen 2017 und 2018 um einen modernen Anbau erweitert

Auch verkehrstechnisch ist Igstadt mit dem Bahnhof „Wiesbaden-Igstadt“ bestens ausgestattet und sowohl mit der „Ländchesbahn“ als auch mit den Bussen der ESWE gut zu erreichen. Autobahnanschlüsse in Nordenstadt und Erbenheim sowie die direkte Verbindung nach Bierstadt machen auch die Anreise mit dem Auto äußerst komfortabel.

Property ID: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Taunusstraße 43, 65183 Wiesbaden

Tel.: +49 611 - 16 02 72 0

E-Mail: wiesbaden@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com