

Idstein / Wörsdorf

# Histórica granja renana-franconesa, completamente renovada con mucho cariño

Número de propiedad: 24192031



PRECIO DE COMPRA: 950.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 245 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 600 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 24192031                                       |
| Superficie habitable | ca. 245 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 10                                             |
| Dormitorios          | 8                                              |
| Baños                | 4                                              |
| Año de construcción  | 1892                                           |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                                                         |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 950.000 EUR                                                                             |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises               |
| Modernización / Rehabilitación | 2020                                                                                    |
| Estado de la propiedad         | Estructura                                                                              |
| Método de construcción         | Sólido                                                                                  |
| Espacio utilizable             | ca. 136 m²                                                                              |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 02.10.2034          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 115.40 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2001                   |

Número de propiedad: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## La propiedad

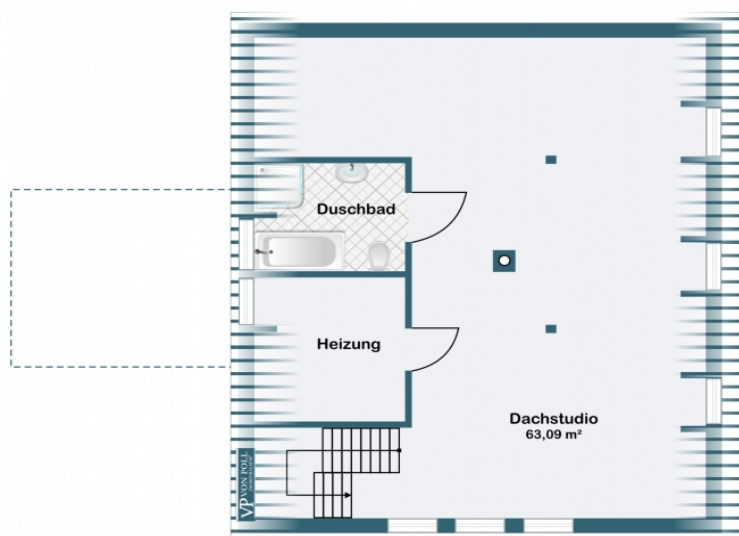


Número de propiedad: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Planos de planta

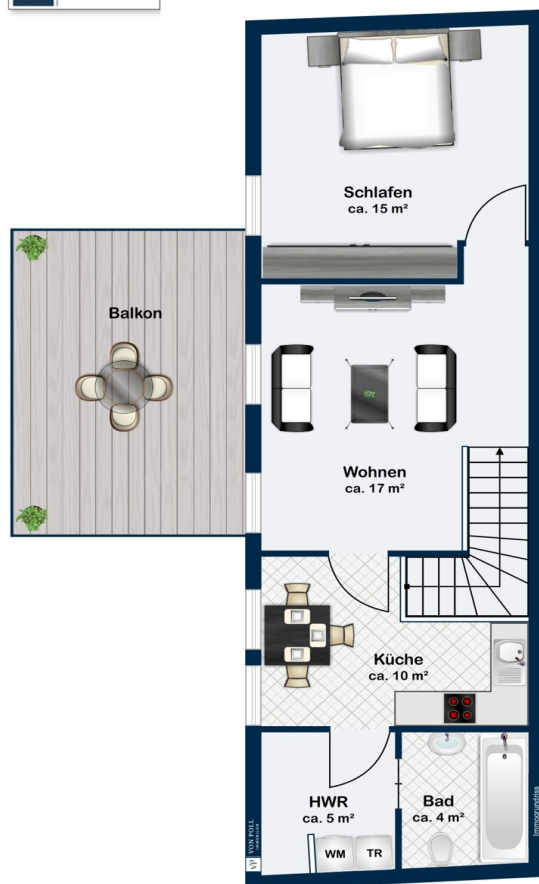












Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Una primera impresión

Se vende un complejo de granjas tradicionales de Franconia, compuesto por dos edificios renovados, divididos según la Ley de Propiedad Horizontal (WEG), apto para uso privado o, como actualmente, como inversión inmobiliaria para alquiler. Esta histórica granja, que data de 1885, está sujeta a la conservación de su carácter arquitectónico original (debe conservarse la forma y el aspecto de las construcciones) de acuerdo con la normativa local de construcción y actualmente se encuentra alquilada. La casa principal ofrece amplio espacio para una familia numerosa en tres plantas: una espaciosa cocina con muebles empotrados y un comedor contiguo, cinco dormitorios/oficinas y tres baños permiten vivir y trabajar cómodamente bajo un mismo techo, o ofrecen amplio espacio para invitados. Además de la pequeña terraza en la azotea/terraza del capitán en la planta superior, que ofrece una maravillosa vista del exuberante jardín, hay otra terraza junto a la cocina-comedor, perfecta para disfrutar de una cálida tarde de verano. El anexo, ideal para alquilar a una persona, una pareja o un hijo adulto, cuenta con una amplia zona de dormitorio, una cocina americana, un salón-comedor de planta abierta y un moderno baño con conexión para lavadora. ¡Ambos edificios tienen potencial de desarrollo! El jardín delantero, con sus árboles frutales maduros y una zona de juegos infantiles con sombra, está a su disposición, al igual que un garaje compartido y una plaza de aparcamiento en la casa. El establo adyacente se puede convertir en espacio habitable adicional. Cabe destacar que hay una tercera edificación en la propiedad; ambos propietarios tienen derecho de tanteo recíproco, inscrito en el registro de la propiedad. ¡La parte del condominio en venta es de 3/5 de toda la finca! Nota: Algunas fotos del anuncio se han proporcionado mediante inteligencia artificial. No dude en contactarnos para que podamos responder a cualquier otra pregunta que pueda tener.

Número de propiedad: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Detalles de los servicios

HAUPTHAUS: ca. 190m<sup>2</sup>

- 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 12m<sup>2</sup> im 1. OG
- Freisitz mit Bankirai-Terrasse vor dem Esszimmer

NEBENGEBÄUDE: ca. 55m<sup>2</sup>:

- 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+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

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

Número de propiedad: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 115.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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