

Idstein / Wörsdorf

Ferme historique rhénane-franconienne - entièrement rénovée avec soin

CODE DU BIEN: 24192031



PRIX D'ACHAT: 950.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 245 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 600 m²

CODE DU BIEN: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24192031
Surface habitable	ca. 245 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	10
Chambres à coucher	8
Salles de bains	4
Année de construction	1892
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	950.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 136 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

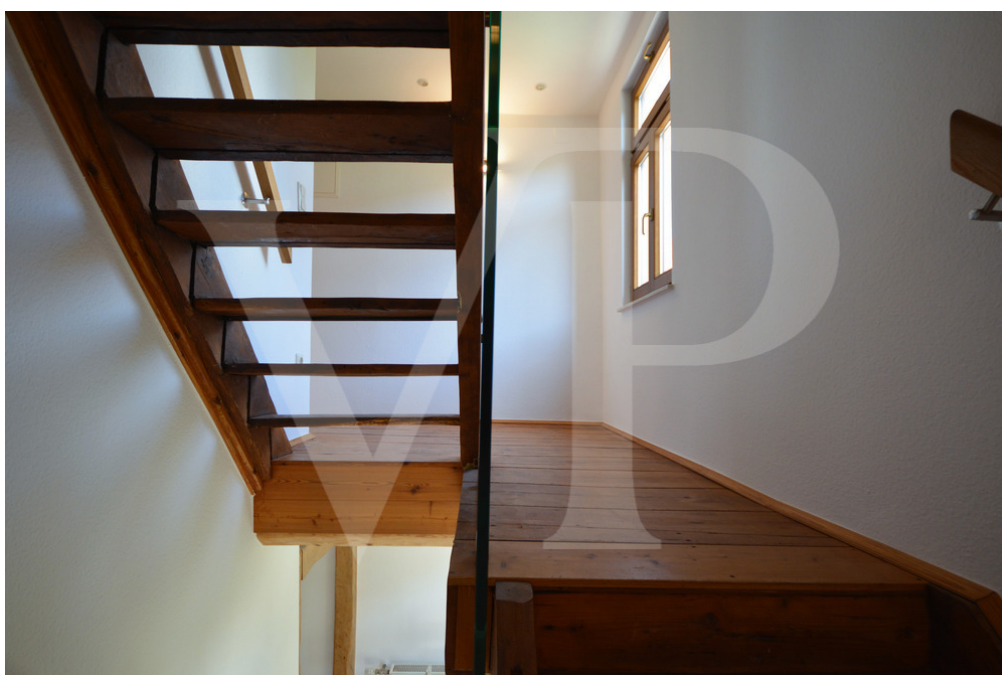
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	02.10.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	115.40 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2001

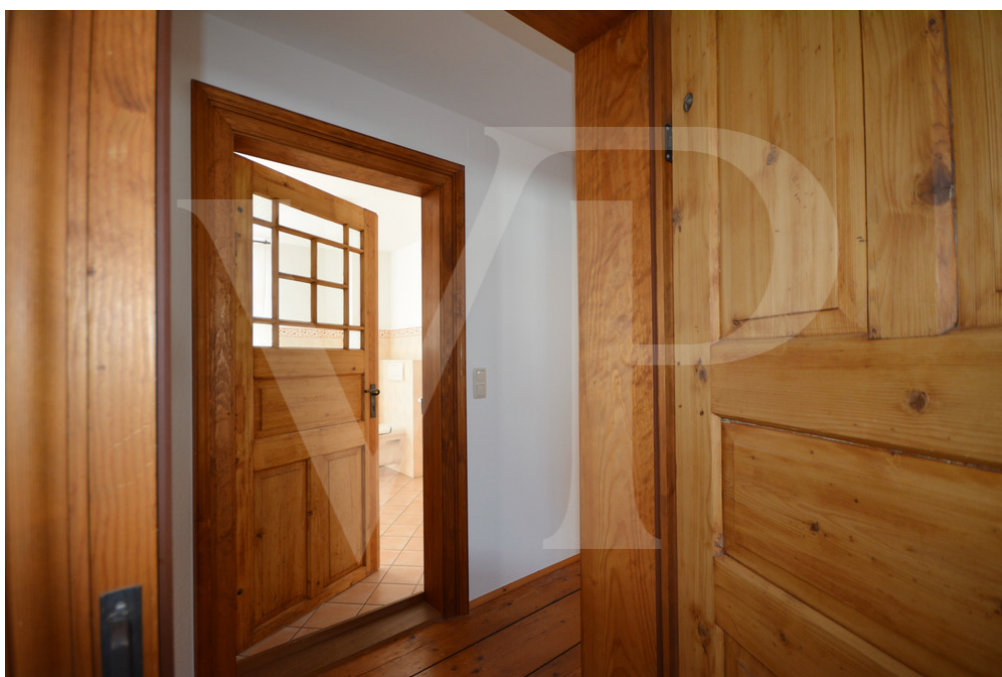
CODE DU BIEN: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

La propriété



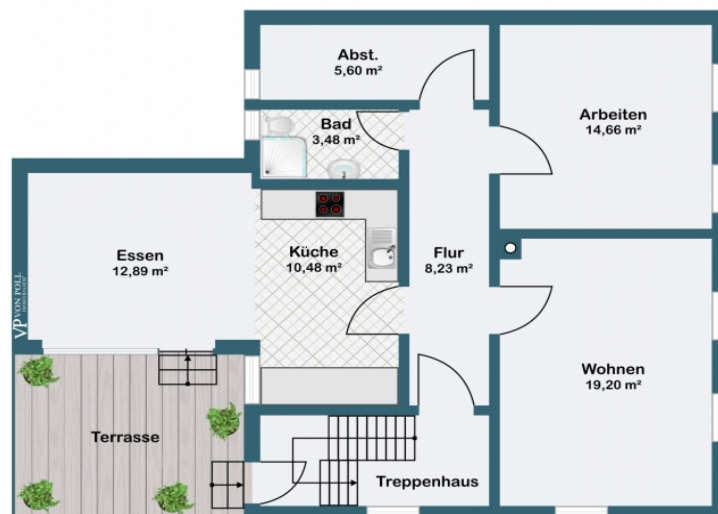
CODE DU BIEN: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

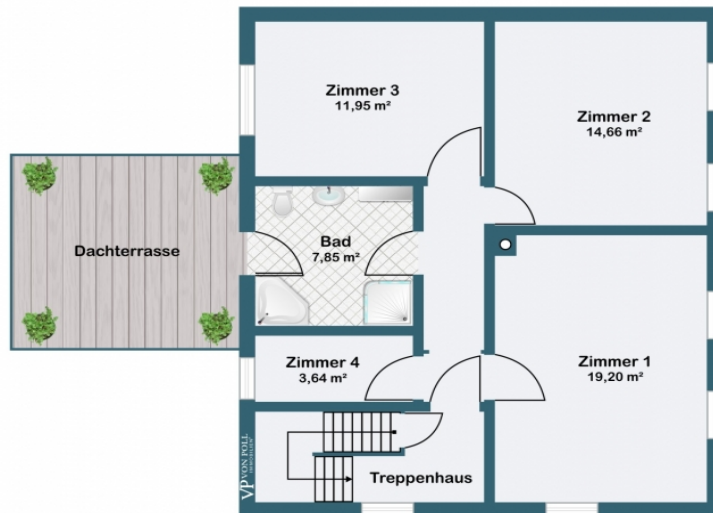
La propriété

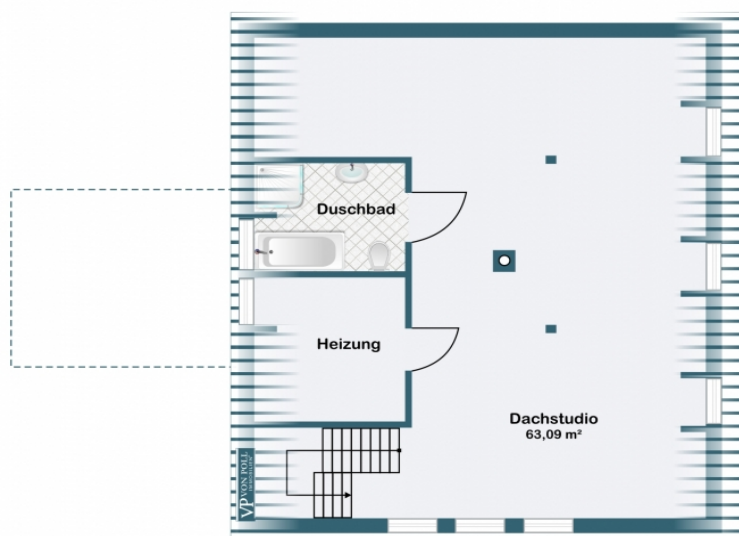


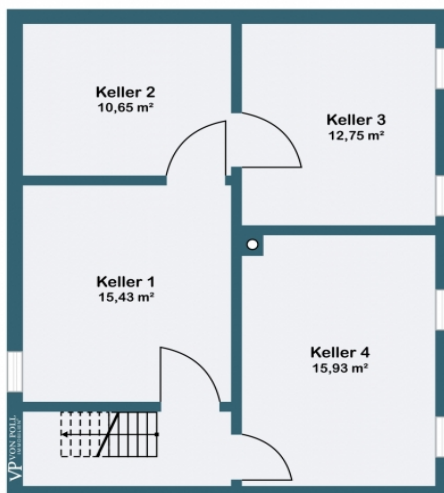
CODE DU BIEN: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

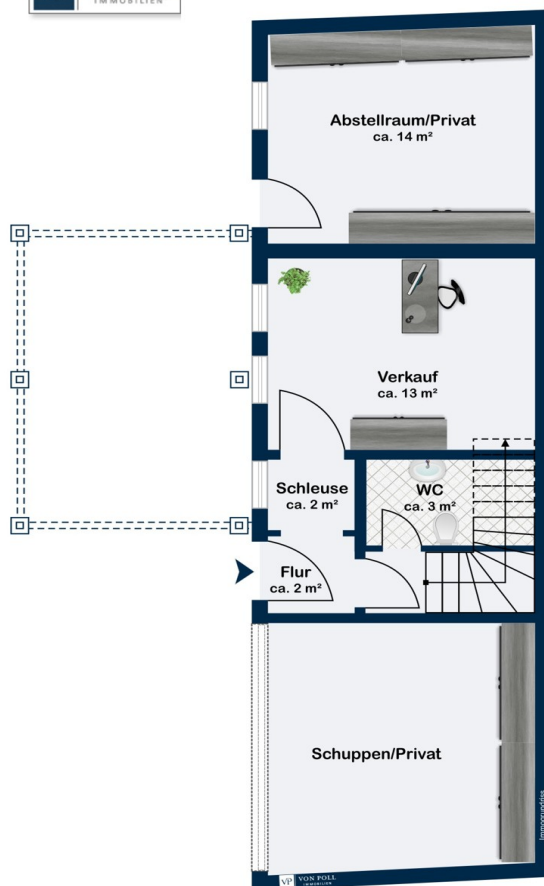
Plans d'étage

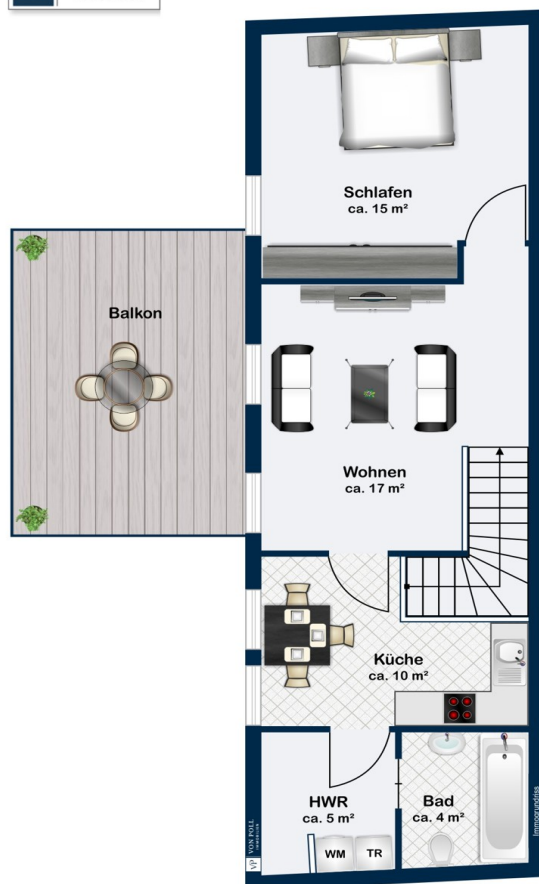












Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Une première impression

À vendre : un ensemble de ferme franconienne traditionnelle composé de deux bâtiments rénovés, divisés conformément à la loi allemande sur la copropriété (WEG). Idéal pour un usage privé ou, comme actuellement, comme investissement locatif. Cette ferme historique, datant de 1885, est soumise à la préservation de son caractère architectural d'origine (la forme et l'aspect des bâtiments doivent être conservés) conformément à la réglementation locale en matière de construction et est actuellement louée. La maison principale offre un espace généreux sur trois niveaux, parfait pour une famille nombreuse : une cuisine spacieuse avec éléments intégrés et salle à manger attenante, cinq chambres/bureaux et trois salles de bains permettent de vivre, travailler et collaborer confortablement sous un même toit, ou d'accueillir des invités en toute tranquillité. Outre la petite terrasse sur le toit/balcon du capitaine à l'étage, qui offre une vue imprenable sur le jardin luxuriant, une autre terrasse juxte la cuisine d'été, idéale pour profiter des douces soirées d'été. L'annexe, idéale pour une personne seule, un couple ou un enfant adulte, comprend une chambre spacieuse, une cuisine ouverte, un séjour/salle à manger ouvert et une salle de bain moderne avec branchement pour lave-linge. Les deux bâtiments offrent un potentiel d'aménagement supplémentaire ! Le jardin de devant, avec ses arbres fruitiers et son aire de jeux ombragée pour enfants, est à votre disposition, ainsi qu'une part de garage et une place de parking attenante à la maison. L'étable adjacente peut être transformée en espace de vie supplémentaire. Il est important de noter la présence d'un troisième bâtiment sur la propriété : les deux propriétaires bénéficient d'un droit de préemption réciproque, inscrit au cadastre. La part de copropriété à vendre représente 3/5 de la ferme entière ! Remarque : Certaines photos de cette annonce ont été générées par intelligence artificielle. N'hésitez pas à nous contacter pour toute question.

CODE DU BIEN: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Katharina Lichtenberg-Weck

Bahnhofstraße 2, 65510 Idstein

Tel.: +49 6126 - 95 83 17 0

E-Mail: idstein@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com