

Idstein / Wörsdorf

## Réservé ! Un cadre de vie élégant - Maison mitoyenne exclusive et de bon goût dans un quartier prisé

CODE DU BIEN: 25192052



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

PRIX DE LOYER: 1.850 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 143 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 169 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25192052 - 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: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf**

## En un coup d'œil

|                        |                                                 |
|------------------------|-------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25192052                                        |
| Surface habitable      | ca. 143 m²                                      |
| Disponible à partir du | 01.03.2026                                      |
| Pièces                 | 4                                               |
| Chambres à coucher     | 3                                               |
| Salles de bains        | 2                                               |
| Année de construction  | 1999                                            |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 50 EUR (Location), 1 x Autre |

|                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| Prix de loyer              | 1.850 EUR                |
| Coûts supplémentaires      | 250 EUR                  |
| Type de bien               | Maison en bande centrale |
| Modernisation / Rénovation | 2022                     |
| État de la propriété       | Entièrement rénové       |
| Technique de construction  | massif                   |
| Surface de plancher        | ca. 68 m²                |
| Aménagement                | Terrasse, Bloc-cuisine   |

**CODE DU BIEN: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf**

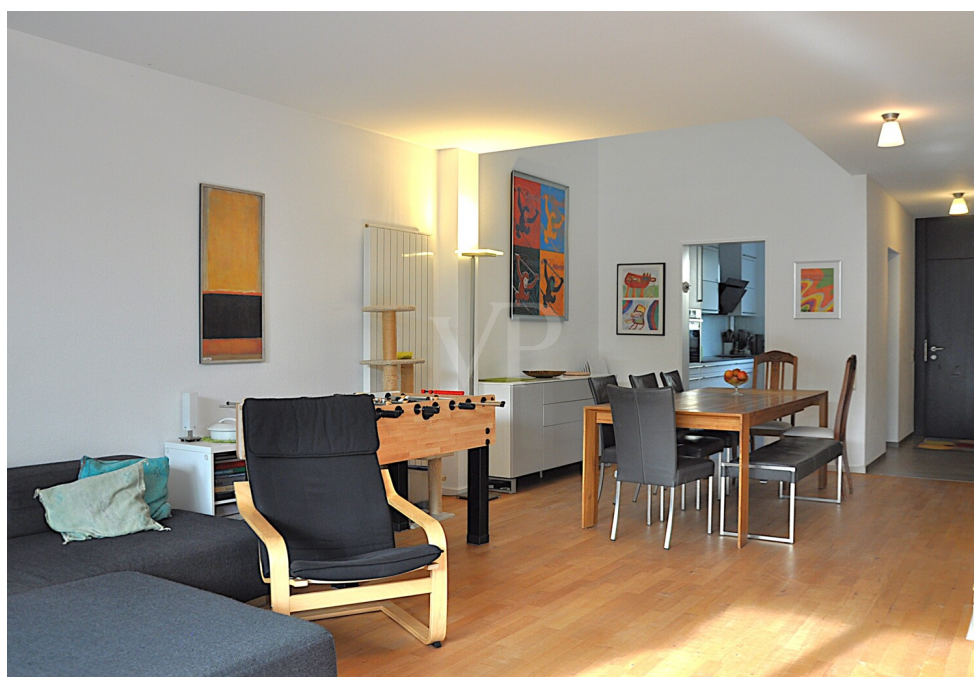
## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz naturel léger    |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 04.11.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 56.93 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | B                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1999                                        |

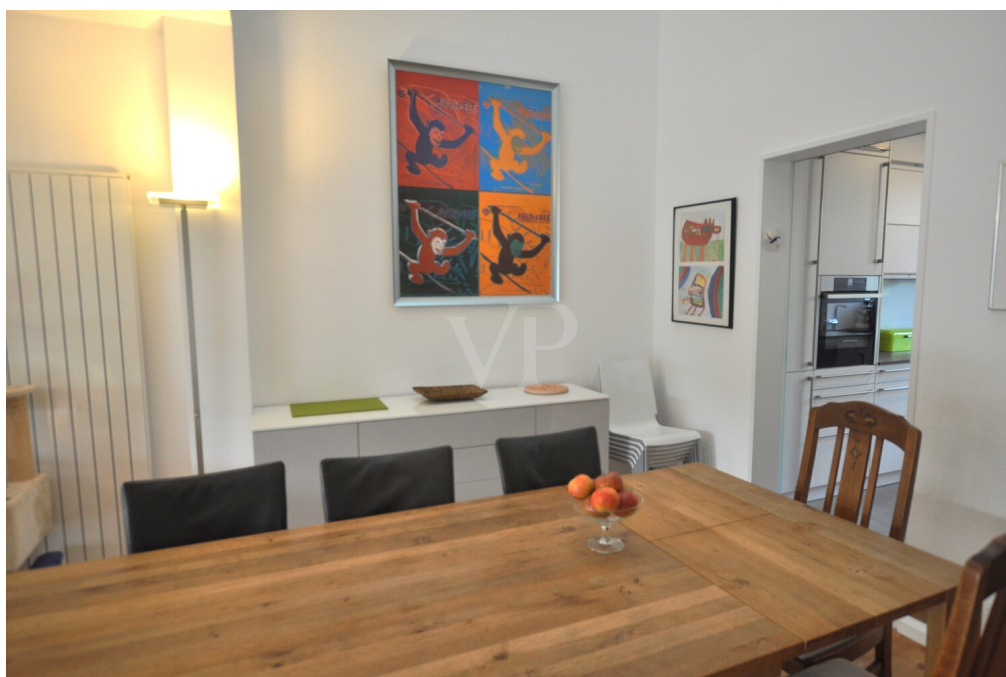
CODE DU BIEN: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## La propriété



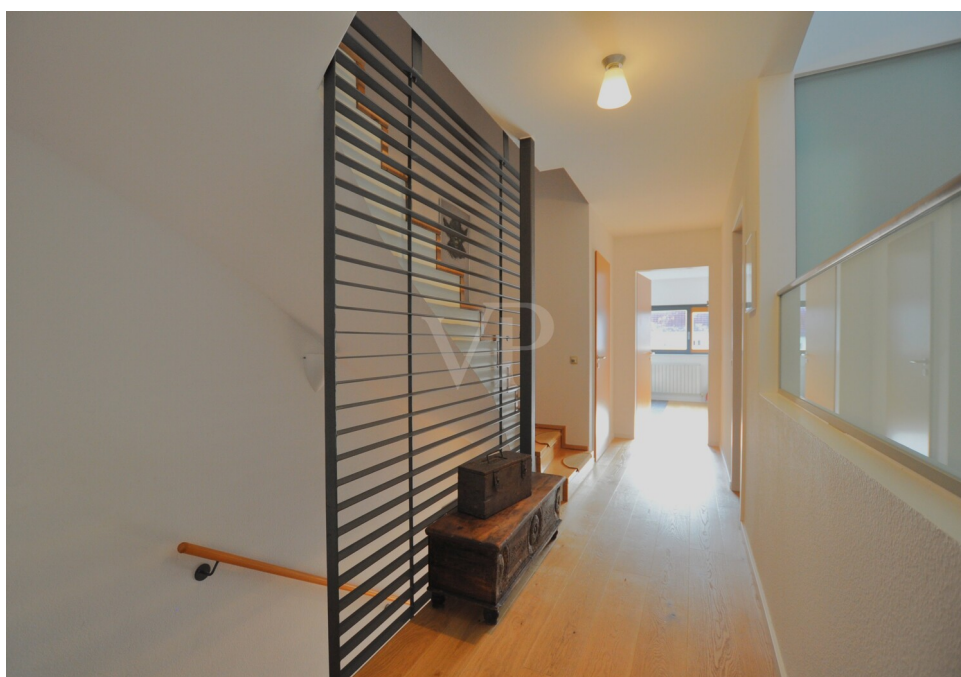
CODE DU BIEN: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## La propriété



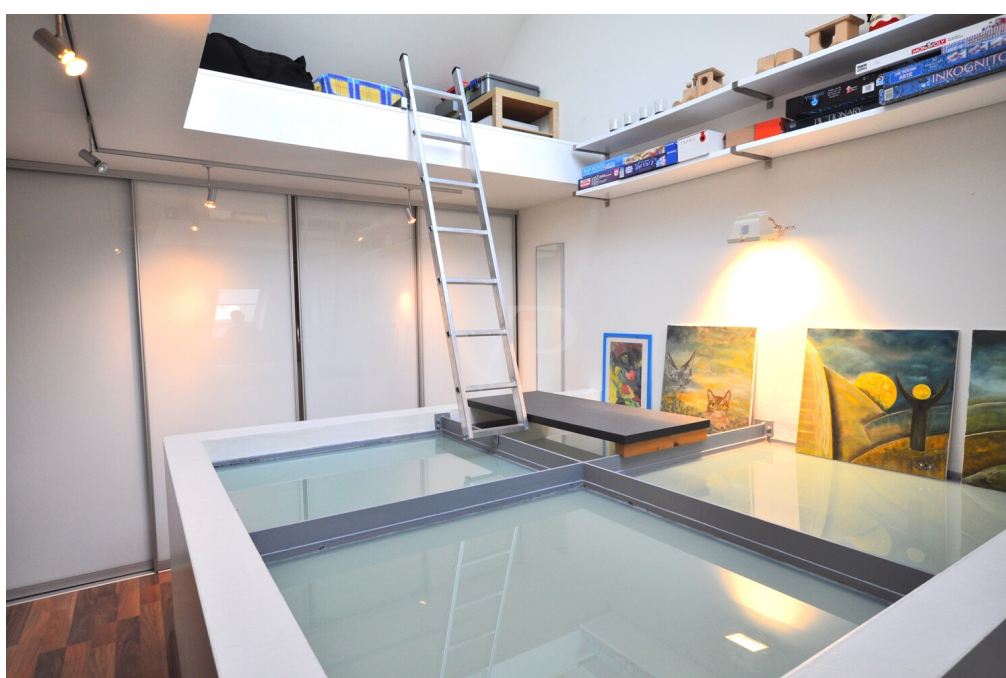
CODE DU BIEN: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## La propriété



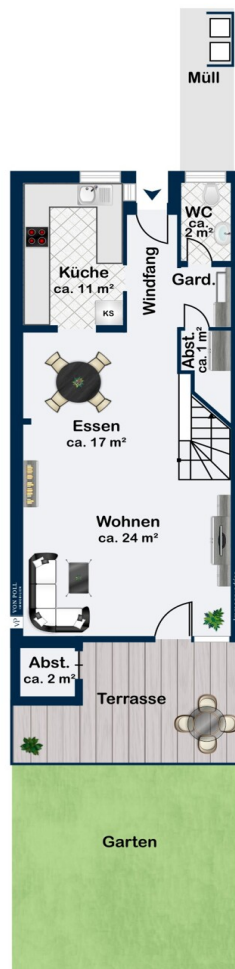
CODE DU BIEN: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

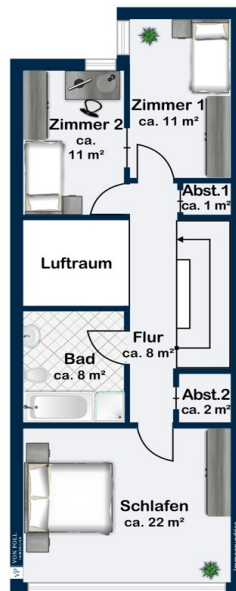
## La propriété

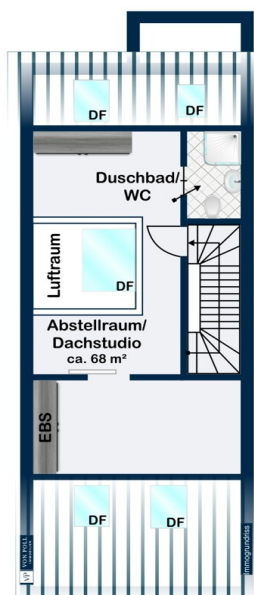


CODE DU BIEN: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## 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: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf**

## Une première impression

Découvrez cette propriété exceptionnelle, élégante et pleine de charme, située dans le quartier prisé d'Idstein à Wörsdorf. Construite en 1999/2000, cette maison ne manquera pas de vous séduire. Design unique, résolument moderne et construite avec des matériaux de haute qualité, elle offre un espace de vie généreux sur trois niveaux, idéal pour vous et votre famille. Dès l'entrée, vous serez conquis par le caractère unique de son architecture moderne et originale : raffinée, sophistiquée et surtout, lumineuse et aérée grâce à un espace à double hauteur s'étendant du rez-de-chaussée aux combles, agrémenté de puits de lumière. Au rez-de-chaussée, vous trouverez un séjour/salle à manger agencé avec goût, dont la superficie d'environ 42 m<sup>2</sup> est encore accentuée par une hauteur sous plafond de 2,60 mètres. Le séjour donne directement sur un charmant petit jardin exposé plein sud, agrémenté d'une agréable terrasse, idéale pour se détendre lors des douces soirées d'été. À l'étage, vous découvrirez un espace privé comprenant une chambre spacieuse (pouvant servir de chambre d'enfant) offrant une vue imprenable sur le mont Feldberg, une autre pièce de belles dimensions, une salle de bains et deux pièces de rangement. Conçue comme une salle de bains intérieure, elle bénéficie d'une luminosité naturelle optimale grâce à un agencement astucieux et original, intégrant l'espace ouvert adjacent et des puits de lumière. Le studio mansardé, d'une surface habitable d'environ 68 m<sup>2</sup>, a été aménagé avec goût et un souci du détail. Cet espace est complété par une salle d'eau, de grands placards intégrés et un accès direct aux combles, qui abritent intelligemment des rangements supplémentaires, la chaudière à gaz et le système de stockage photovoltaïque. Deux places de parking extérieures et un garage à vélos complètent parfaitement cette magnifique maison à l'architecture unique, méticuleusement entretenue. La maison sera disponible à partir du 1er mars 2026, ou sur demande à partir de mi-février 2026. Veuillez noter que le dépôt de garantie de 250 € pour les charges est calculé pour un foyer de deux personnes. Si 3 personnes emménagent, le paiement anticipé passe à 300,00 € par mois.

**CODE DU BIEN: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf**

## Détails des commodités

- Hochwertige neue helle Einbauküche mit Einbaugeräten (Neuanschaffung 2022)
- Offener und großzügiger Wohn,-Essbereich
- vom EG bis zum DG reichender Luftraum mit Oberlicht für natürliche Belichtung im gesamten Haus
- hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen
- Laminatboden im Dachstudio
- Holzzinnentüren (Buche)
- Holzfenster (Meranti, doppeltverglast)
- Bodentiefe Fenster im Wohnzimmer+1.OG Kinderzimmer
- geschlossene Treppen innerhalb des Hauses (Stahlbeton mit Parkett)
- tw. elektrische Rollläden
- Helles Bad mit Badewanne und Dusche im OG mit Tageslicht
- Helles Tageslichtduschbad im DG
- Einbaukleiderschrank im DG
- Schuhschrank im Flur, Schuhbank, Regal im WZ
- Sonnenterrasse in Süd-Ausrichtung
- geschmackvoll angelegter Garten mit Fahrradgarage, Biohort
- Abstellbereich außen (Terrasse)
- 2 Außenstellplätze
- Fahrradstellplatz vor dem Haus
- zusätzliche Abstellfläche im Spitzboden
- Gasbrennwerttherme mit sep. WW-speicher
- Kabelanschluss
- PV-Anlage auf dem Dach (mit Mieterstromvertrag)

CODE DU BIEN: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Tout sur l'emplacement

Idstein besticht durch seine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und eine stabile Entwicklung, die eine sichere und lebenswerte Umgebung für Familien schafft. Mit rund 25.000 Einwohnern verbindet die Stadt eine moderne Infrastruktur mit einem hohen Maß an Lebensqualität.

In dem gefragten Idsteiner Ortsteil Wörsdorf befindet sich in ruhiger familienfreundlicher Wohngebietslage diese Immobilie. Wörsdorf, größter Stadtteil von Idstein ist aufgrund seiner sehr guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung sehr beliebt.

Neben einem eigenen Bahnanschluss, den Sie in 2 min fußläufig erreichen (mit direkten Verbindungen nach Frankfurt, Wiesbaden und Limburg), gelangen Sie in nur 5 Autominuten zum Autobahnanschluss (A3) in Ri. Köln bzw. Frankfurt. Sie erreichen in ca. 20 km Wiesbaden, in ca. 35 km den Flughafen Frankfurt/ Main.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (REWE und ALDI) sind genauso vorhanden, wie Arzt, Apotheke, Bäckerei, Fußpflege und Kosmetik. Wörsdorf verfügt darüber hinaus über eine eigene Grundschule und 2 Kindergärten, die fußläufig in wenigen Minuten ideal zu erreichen sind. In der nur rd. 3,5 km entfernten Idsteiner Kernstadt finden Sie alle Annehmlichkeiten bei einer hervorragenden Infrastruktur: ein Krankenhaus, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und eine charmante Altstadt, die mit ihren diversen Restaurants ständig zum Verweilen einlädt!

CODE DU BIEN: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 56.93 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25192052 - 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](mailto:idstein@von-poll.com)

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

---

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