

Idstein / Wörsdorf

Zwei Häuser – unzählige Möglichkeiten: Mehrgenerationenwohnen oder Vermietung auf einem Grundstück

CODE DU BIEN: 26192036



PRIX D'ACHAT: 635.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 285 m² • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 597 m²

CODE DU BIEN: 26192036 - 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: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26192036
Surface habitable	ca. 285 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	11
Chambres à coucher	8
Salles de bains	4
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre, 3 x Garage

Prix d'achat	635.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 160 m ²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	21.07.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	209.90 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1987

CODE DU BIEN: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

La propriété



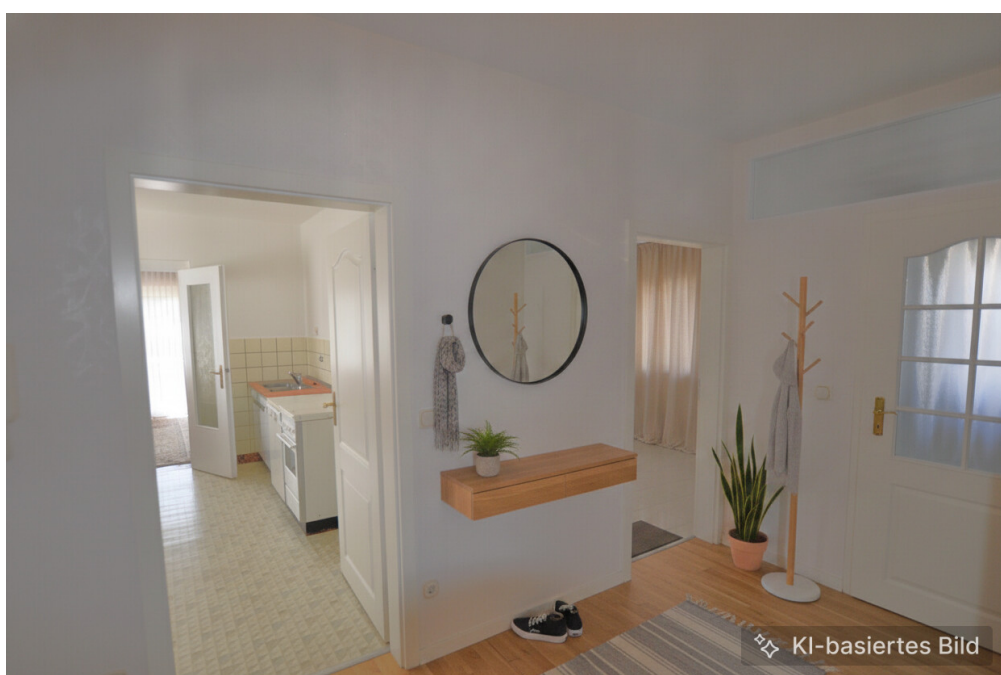
CODE DU BIEN: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

La propriété



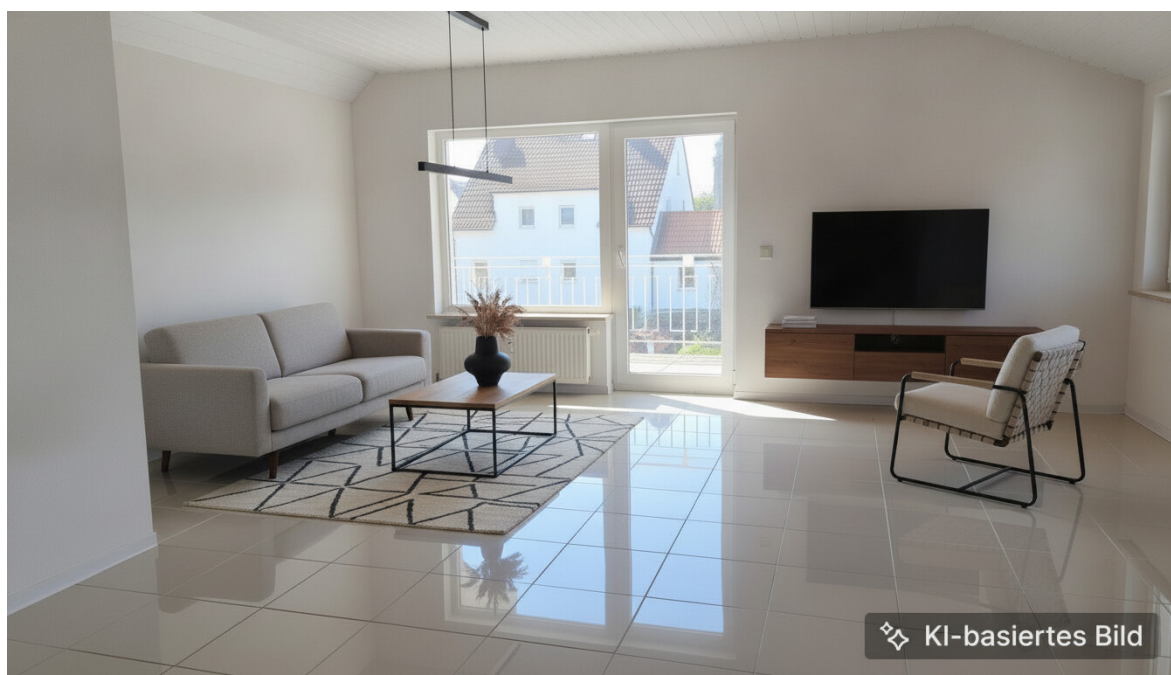
CODE DU BIEN: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

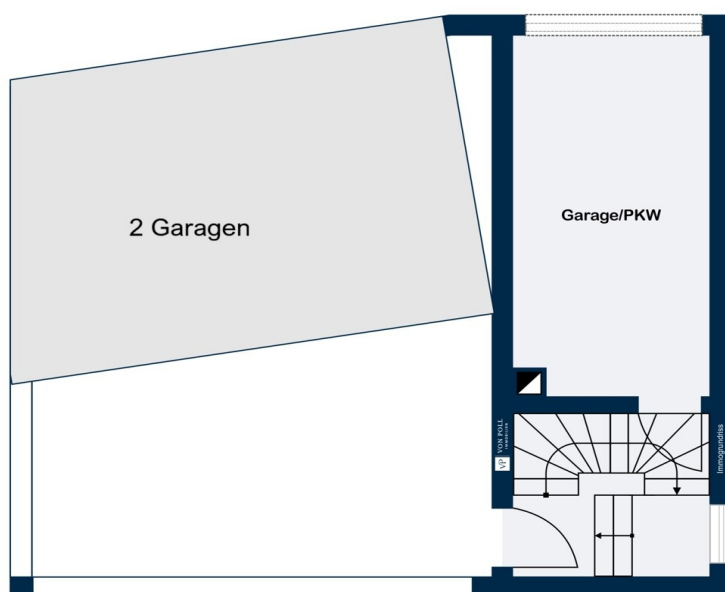
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: +49 172 68 56951

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

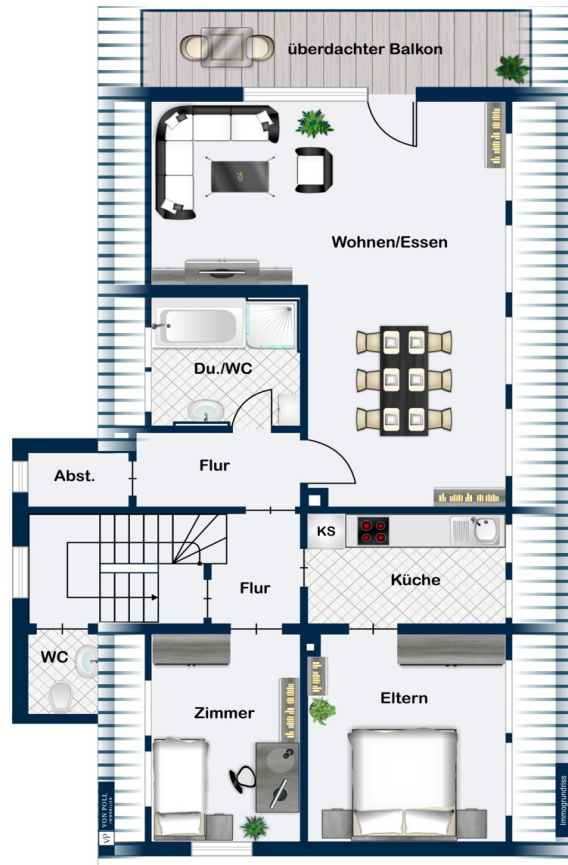
Plans d'étage

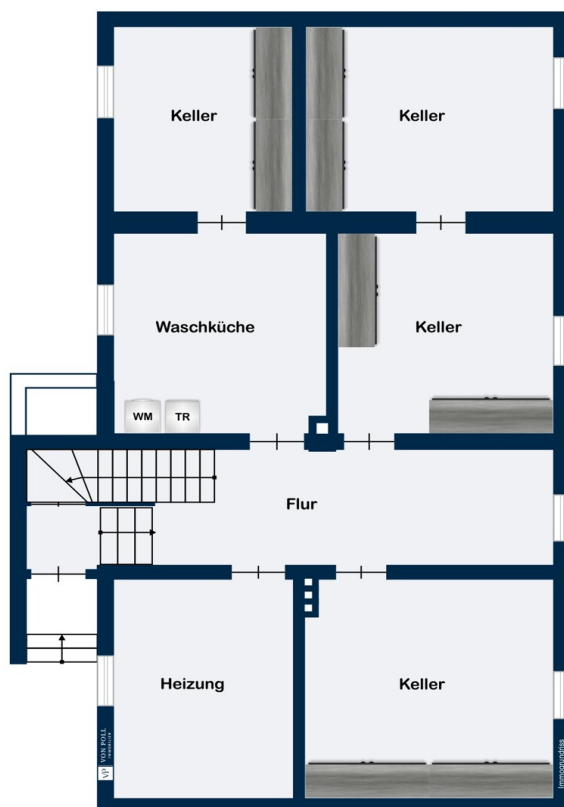












Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Une première impression

Seltene Gelegenheit in Idstein-Wörsdorf: Auf einem rund 600 m² großen Grundstück erwarten Sie gleich zwei Wohnhäuser mit insgesamt drei Wohneinheiten und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Zuhause für mehrere Generationen, für die große Familie, zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung oder als langfristige Kapitalanlage – diese Immobilie eröffnet Ihnen zahlreiche Perspektiven.

Das straßenseitige Wohnhaus bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 185 m², verteilt auf zwei Wohneinheiten im Erd- und Dachgeschoss. Im Jahr 1987 wurde im rückwärtigen Grundstücksbereich ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 100 m² errichtet. Die durchdachte Anordnung der Gebäude schafft ein angenehmes Maß an Privatsphäre und ermöglicht ein harmonisches Miteinander auf einem gemeinsamen Grundstück.

Das Hinterhaus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Hier sind durch Käufer überwiegend individuelle Renovierungsmaßnahmen nach persönlichem Geschmack einzuplanen. Darüber hinaus sollten Arbeiten an der Loggia des Schlafzimmers berücksichtigt werden.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon in Richtung N/O, von dem sich ein herrlicher Blick über die angrenzenden Felder und die Natur eröffnet – ein idealer Ort, um den Feierabend in ruhiger Atmosphäre zu genießen.

Das Vorderhaus verfügt über zwei separate Wohneinheiten und bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltungsideen. Um heutigen Wohnansprüchen gerecht zu werden, sind hier umfassendere Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Gerne erläutern wir Ihnen den Modernisierungsbedarf und die Möglichkeiten einer zukünftigen Nutzung im Rahmen eines persönlichen Gesprächs.

Auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie mit einem attraktiven Platzangebot. Dem Vorderhaus ist ein schöner Garten zugeordnet, der Raum zum Entspannen, Gärtnern oder Spielen bietet. Für Fahrzeuge stehen insgesamt drei Garagen zur Verfügung. Die Garage des Hinterhauses wird derzeit als praktischer Keller- und Abstellraum genutzt. Ergänzt wird das Platzangebot durch einen überdachten Carport im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Highlights auf einen Blick

* Ca. 600 m² Grundstück

- * **Zwei Wohnhäuser mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten**
- * **Vorderhaus mit zwei Wohneinheiten und ca. 185 m² Wohnfläche**
- * **Freistehendes Einfamilienhaus (Baujahr 1987) mit ca. 100 m² Wohnfläche**
- * **Ideal für Mehrgenerationenwohnen, große Familien oder Wohnen und Vermieten**
- * **Sehr gepflegtes Hinterhaus mit überschaubarem Renovierungsaufwand**
- * **Vorderhaus mit attraktivem Entwicklungspotenzial durch Modernisierung**
- * **Balkon mit traumhaftem Blick in die Natur und die umliegenden Felder**
- * **Garten am Vorderhaus**
- * **Drei Garagen sowie zusätzlicher Carport**
- * **Seltene Kombination aus Platz, Flexibilität und Entwicklungsmöglichkeiten**

CODE DU BIEN: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Détails des commodités

Haus Nr. 1 - Hinterhaus

- Baujahr 1987
- Gastherme (2024)
- Kunststoff-Fenster doppelt verglast (2015 im OG erneuert)
- Rollläden man.
- Parkettboden im Wohnbereich, Schlafzimmer
- Fliesen im Eingangsbereich, Küche und Bad
- Erneuerung der Innentüren (2010)
- Erneuerung der Decken im Wohn- und Esszimmer (2018)
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Garage (als Keller genutzt mit Anschluss für Wa-Ma und Trockner)
- Carport
- Energieausweis: Verbrauchsausweis, 209,9 kWh/(m² a)

Haus Nr. 2 - Vorderhaus mit 2 Wohneinheiten

- Baujahre ca. 1947/48, 1965 und Aufstockung/ Anbau ca. 1977/1978
- Gasheizung (2016)
- überwiegend Kunststoff-Fenster doppelt verglast (ca.1998)
- Rollläden man.
- Fliesen im Wohnzimmer
- tw. Teppichböden, PVC
- Erneuerung der Innentüren (1998)
- Tageslichtbad im EG modernisiert (1998)
- 2 Garagen
- Zisterne mit Gartenpumpe
- Energieausweis: Bedarfsausweis, 246,1 kWh/(m² a)
-

CODE DU BIEN: 26192036 - 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 fragten Idsteiner Ortsteil Wörsdorf befindet sich in familienfreundlicher Wohngebietslage diese Immobilie. Kurze Wege in den Ortskern, eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und die Natur mit Spazierwegen und Feldern nahezu vor der Haustür.

Wörsdorf, größter Stadtteil von Idstein ist aufgrund seiner sehr guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung sehr beliebt.

Neben einem eigenen Bahnanschluss (ca. 1 km entfernt) mit direkten Verbindungen nach Frankfurt, Wiesbaden und Limburg gelangen Sie in wenigen 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: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Plus d'informations

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: 26192036 - 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