

Idstein / Wörsdorf

Történelmi rajnai-frank tanya - szeretettel és teljeskörben felújítva

VP azonosító: 24192031



VÉTELÁR: 950.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 245 m² • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 600 m²

VP azonosító: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Áttekintés

VP azonosító	24192031	Vételár	950.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 245 m ²	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2020
Szobák	10	Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Hálószobák	8	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	4	Hasznos terület	ca. 136 m ²
Építés éve	1892	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

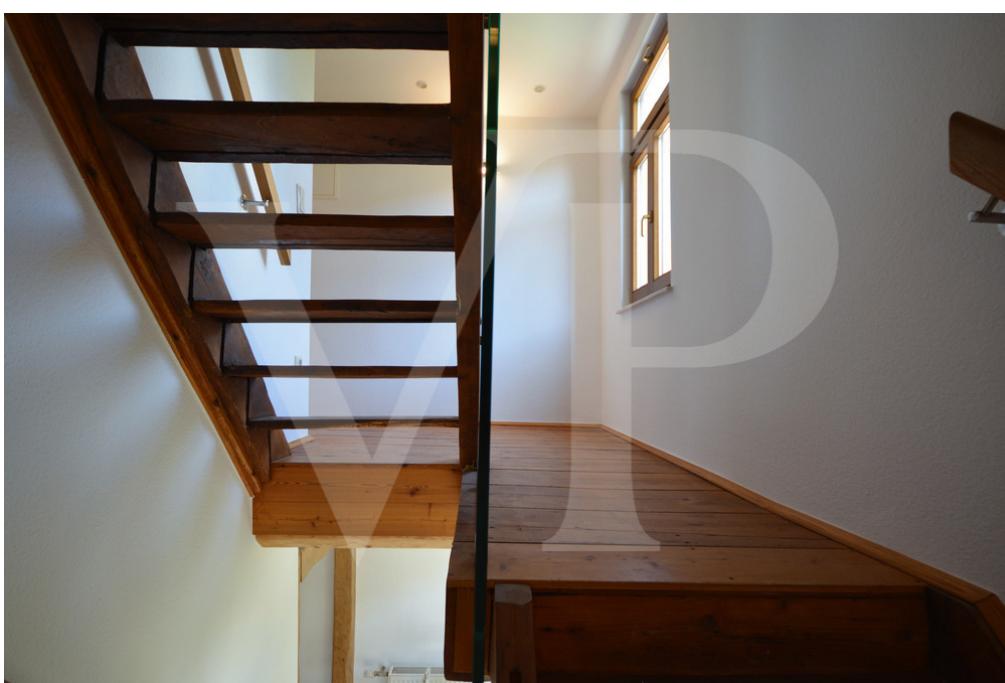
VP azonosító: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	115.40 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	02.10.2034	Energiahatékonysági besorolás /	D
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2001

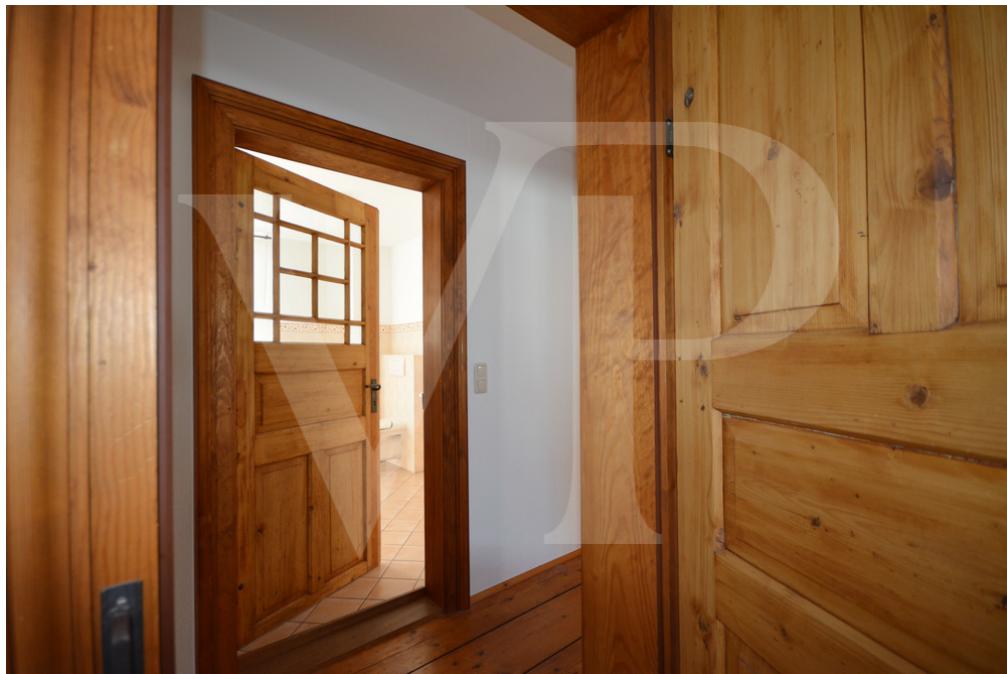
VP azonosító: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Az ingatlan



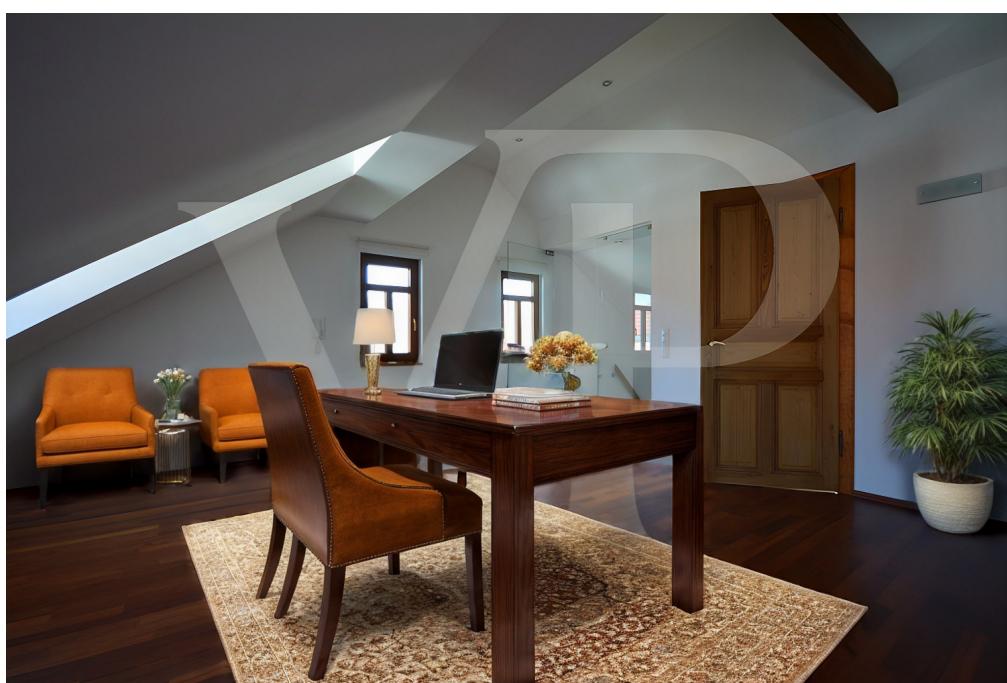
VP azonosító: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Az ingatlan



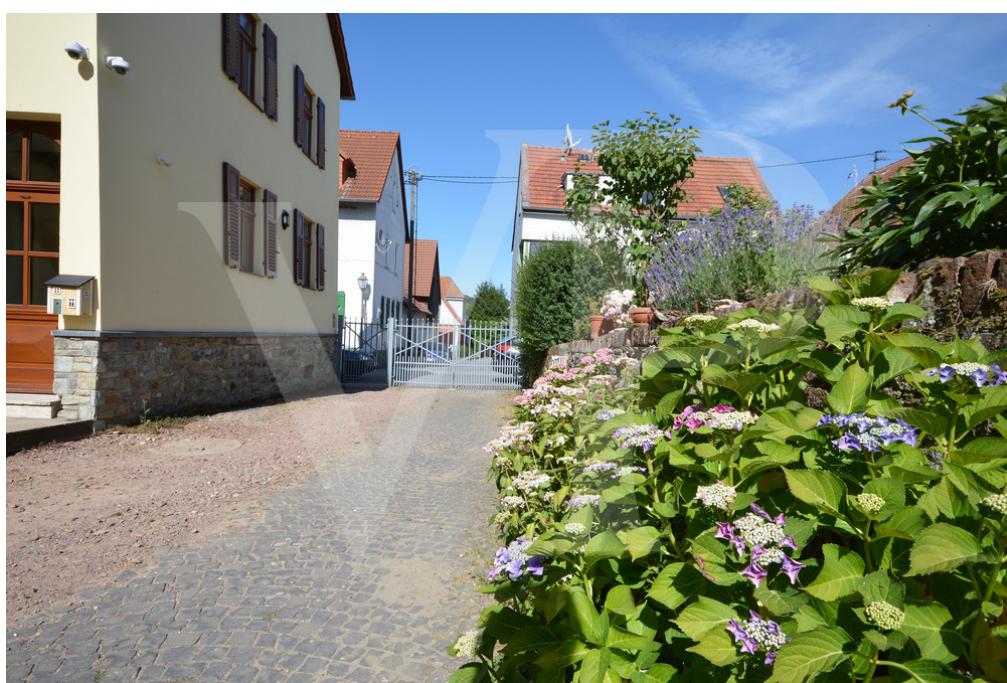
VP azonosító: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Az ingatlan

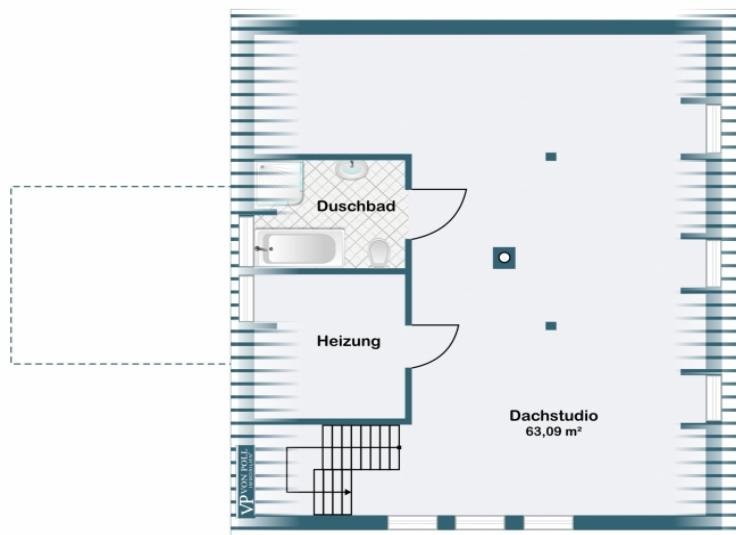


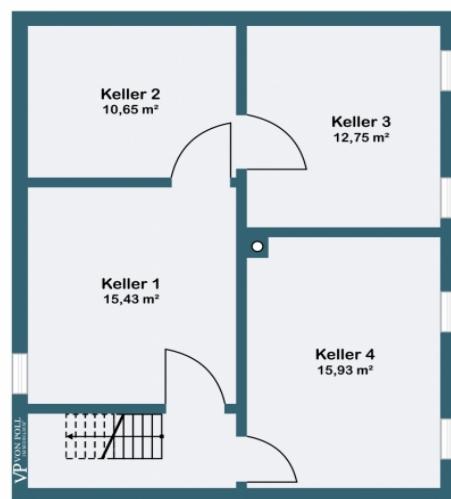
VP azonosító: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

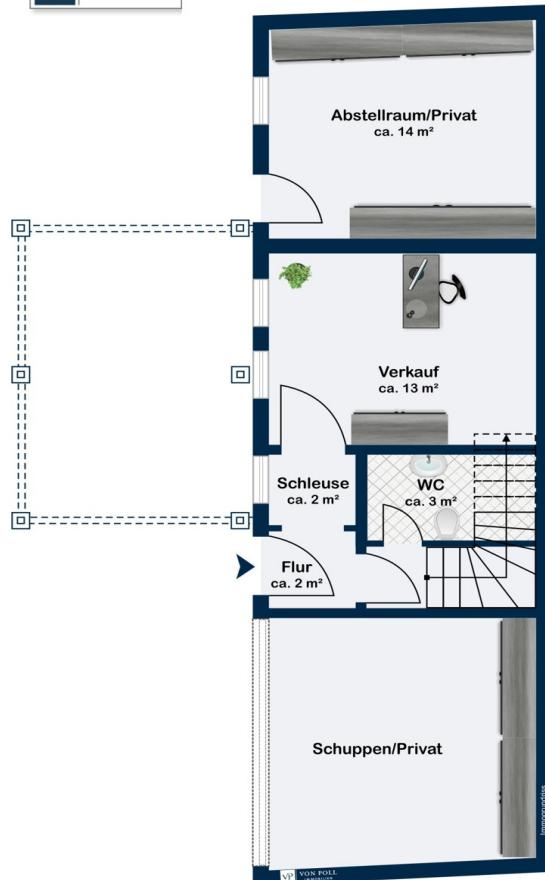
Alaprajzok

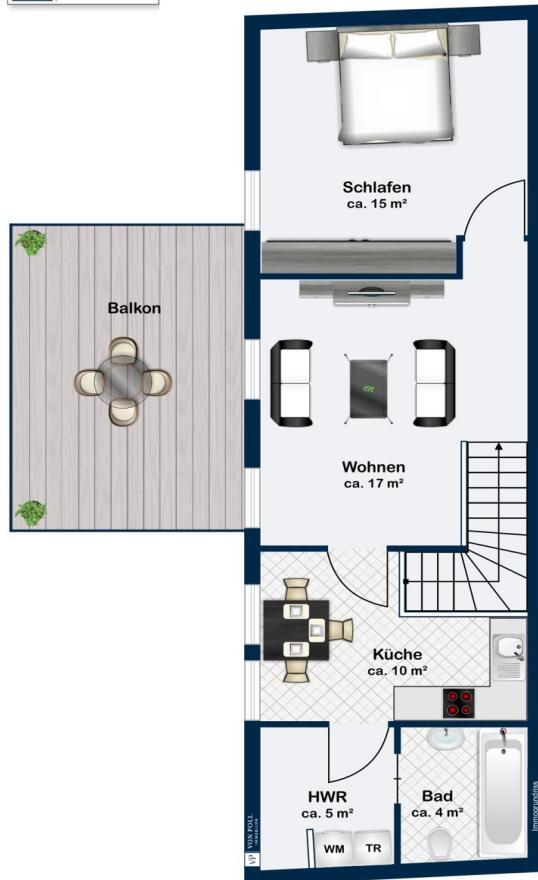












Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Az elso benyomás

Eladó egy hagyományos frank tanyakomplexum, amely két felújított épületbol áll, melyeket a német társasházi törvény (WEG) szerint osztottak fel – alkalmasak magánhasználatra vagy, mint jelenleg, befektetési ingatlanként bérbeadásra. Ez az 1885-bol származó történelmi tanya eredeti építészeti jellegének megorzésére (az épületek formájának és megjelenésének megorzése kötelezo) vonatkozik a helyi építési előírásokra, és jelenleg bérbe van adva. A foépület három szinten boséges helyet kínál egy nagy család számára: egy tágas konyha beépített szekrényekkel és egy hozzá tartozó étkezvel, öt hálószoba/irodák és három fürdoszoba teszi lehetové a kényelmes életet, munkát és egy fedél alatti munkavégzést, vagy boséges helyet biztosít a vendégek számára. Az emeleten található kis tetoterasz/kapitányi terasz mellett, ahonnan csodálatos kilátás nyílik a buja kertre, az étkezés konyha mellett egy másik terasz is található, amely tökéletes egy kellemes nyári esték élvezetéhez. A melléképület, amely ideálisan alkalmas egyedülálló személy, pár vagy felnott gyermek számára történo kiadásra, tágas hálórésszel, amerikai konyhával, amerikai nappali/étkezvel és modern fürdoszobával, mosógép csatlakozással rendelkezik. Mindkét épületben további fejlesztési potenciál rejlik! A teljes elokert, érett gyümölcsfáival és árnyékos játszóterével a rendelkezésre áll, valamint egy garázs és egy parkolóhely a háznál. A szomszédos istálló további lakótérré alakítható. Fontos megjegyezni, hogy a telken egy harmadik épület is található – minden tulajdonos kölcsönös elovásárlási joggal rendelkezik, amely az ingatlan-nyilvántartásban be van jegyezve. Az eladó társasházi tulajdoni rész a teljes birtok 3/5-e! Megjegyzés: A hirdetésben szereplő néhány fotó mesterséges intelligencia segítségével készült. Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot, hogy megválaszolhassuk további kérdéseit.

VP azonosító: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Katharina Lichtenberg-Weck

Bahnhofstraße 2, 65510 Idstein

Tel.: +49 6126 - 95 83 17 0

E-Mail: idstein@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com