

Idstein / Wörsdorf

# Történelmi rajnai-frank tanya - szeretettel és teljeskörűen felújítva

VP azonosító: 24192031



VÉTELÁR: 950.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 245 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 600 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

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

VP azonosító: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Áttekintés

VP azonosító	24192031
Hasznos lakótér	ca. 245 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	10
Hálósobák	8
Fürdoszobák	4
Építés éve	1892
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	950.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2020
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 136 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Áttekintés: Energia adatok

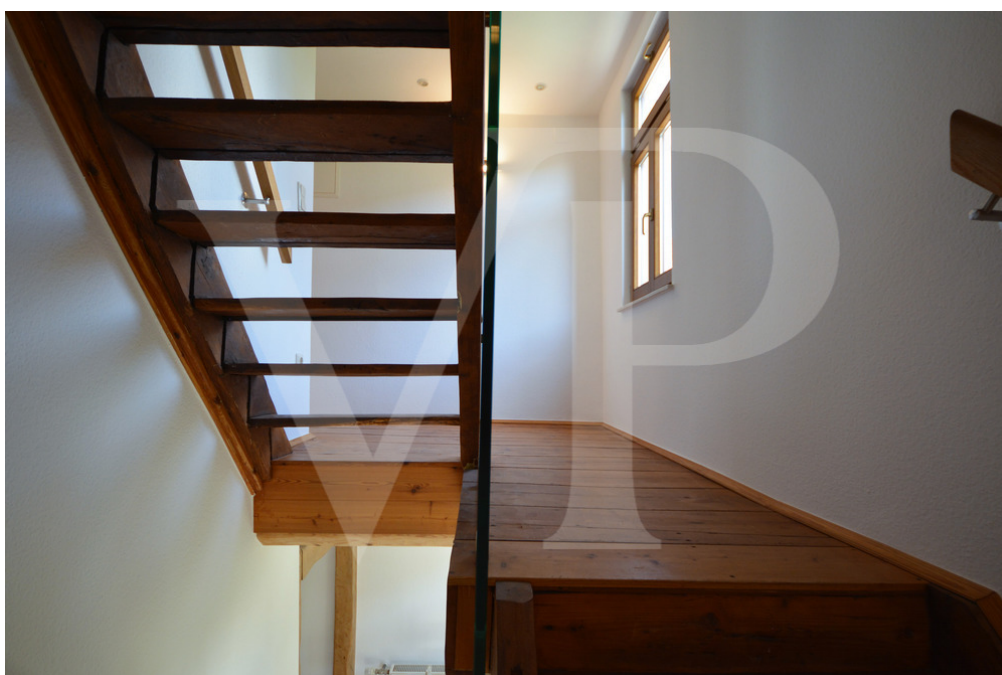
Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	02.10.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	115.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2001



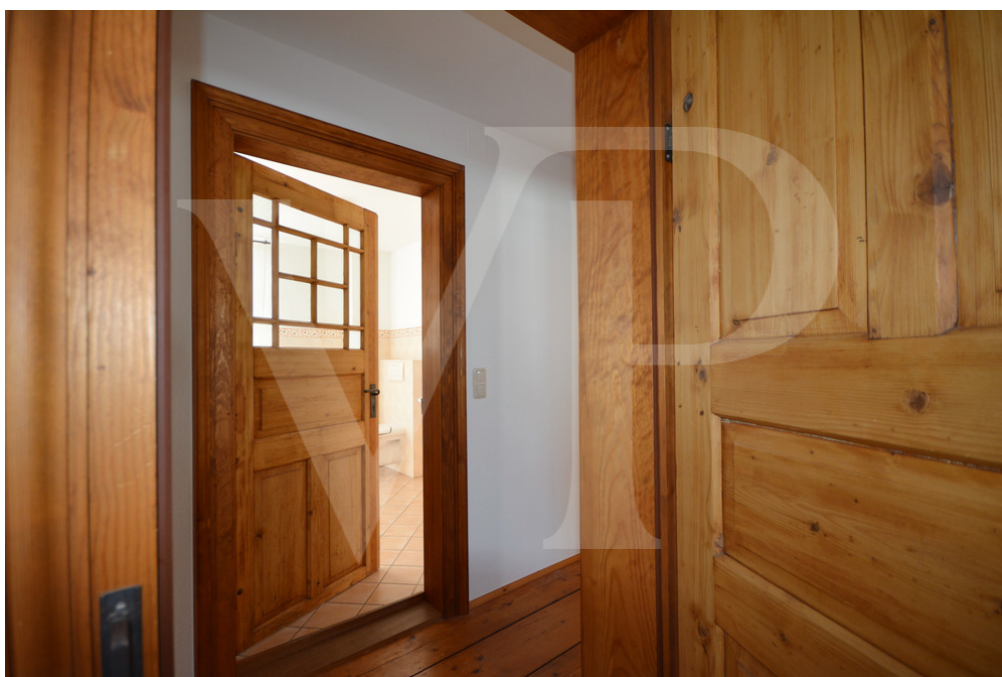
VP azonosító: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## 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

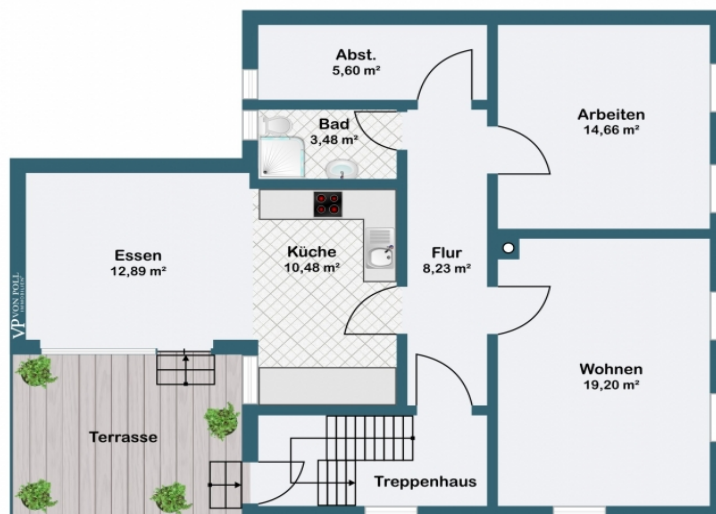
## Az ingatlan

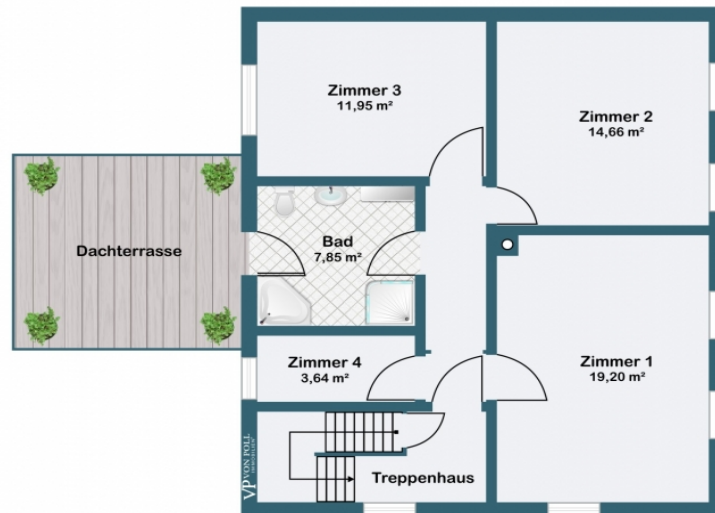


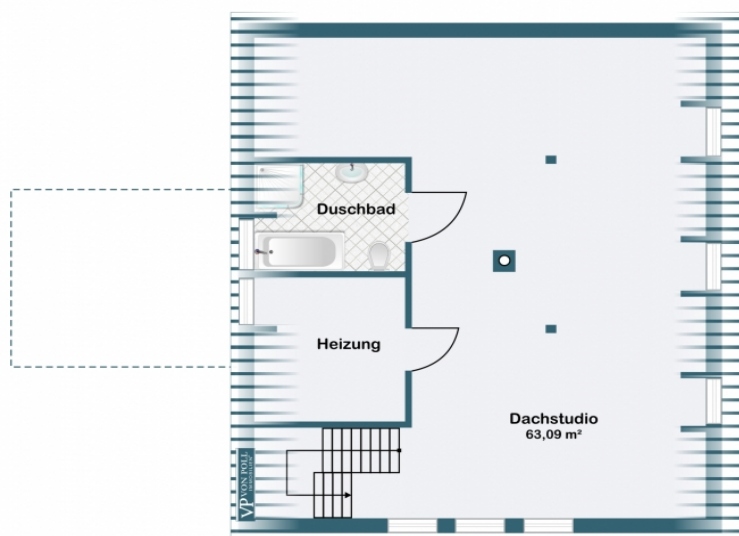


VP azonosító: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

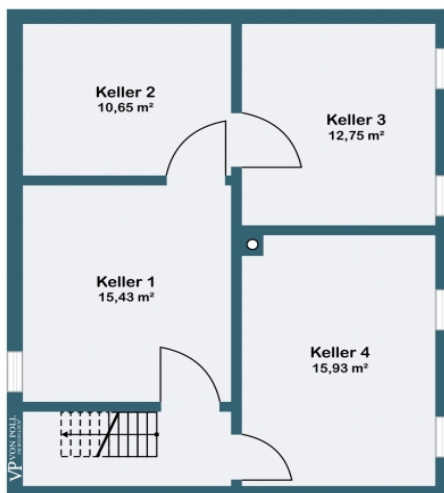
## Alaprajzok

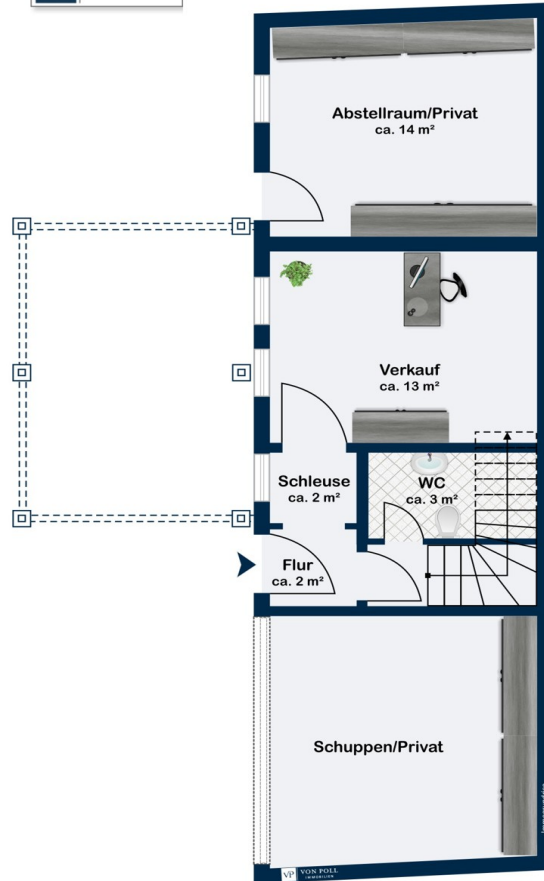


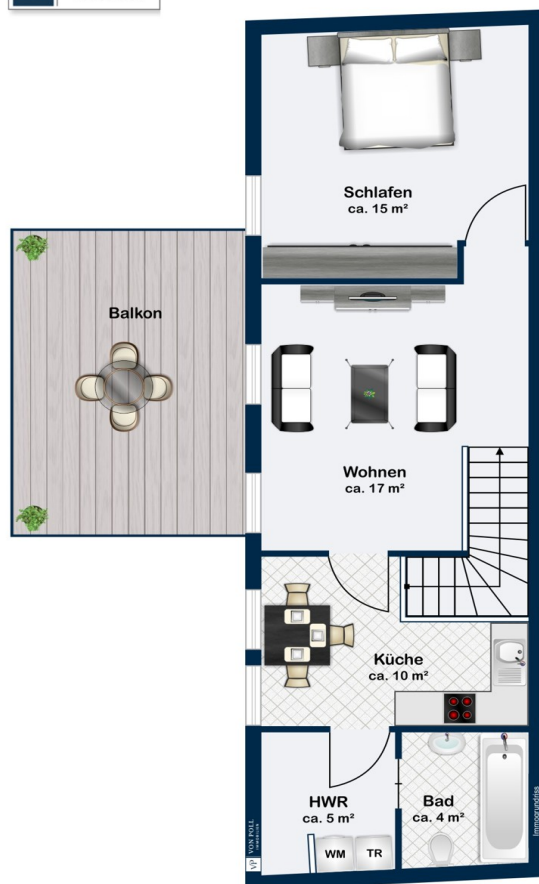












Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



VP azonosító: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Az első benyomás

Eladó egy hagyományos frank tanyakomplexum, amely két felújított épületből áll, melyeket a német társasházi törvény (WEG) szerint osztottak fel – alkalmasak magánhasználatra vagy, mint jelenleg, befektetési ingatlanként bérbeadásra. Ez az 1885-ből származó történelmi tanya eredeti építészeti jellegének megőrzésére (az épületek formájának és megjelenésének megőrzése kötelező) vonatkozik a helyi építési előírásokra, és jelenleg bérbe van adva. A főépület három szinten bőséges helyet kínál egy nagy család számára: egy tágas konyha beépített szekrényekkel és egy hozzá tartozó étkezővel, öt hálószoba/irodák és három fürdőszoba teszi lehetővé a kényelmes életet, munkát és egy fedél alatti munkavégzést, vagy bőséges helyet biztosít a vendégek számára. Az emeleten található kis tetoterasz/kapitányi terasz mellett, ahonnan csodálatos kilátás nyílik a buja kertre, az étkezős konyha mellett egy másik terasz is található, amely tökéletes egy kellemes nyári esték élvezetéhez. A melléképület, amely ideálisan alkalmas egyedülálló személy, pár vagy felnőtt gyermek számára történő kiadásra, tágas hálórészsel, amerikai konyhával, amerikai nappali/étkezővel és modern fürdőszobával, mosógép csatlakozással rendelkezik. Mindkét épületben további fejlesztési potenciál rejlik! A teljes elokert, érett gyümölcsfáival és árnyékos játszótérrel a rendelkezésére áll, valamint egy garázs és egy parkolóhely a háznál. A szomszédos istálló további lakótérre alakítható. Fontos megjegyezni, hogy a telken egy harmadik épület is található – mindkét tulajdonos kölcsönös elvásárlási 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. 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



**VP azonosító: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf**

## Minden a helyszínról

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 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.

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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