

Idstein / Wörsdorf

# Storica fattoria renano-francone - ristrutturata con cura e completamente

*Codice oggetto: 24192031*



PREZZO D'ACQUISTO: 950.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 245 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 600 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24192031
Superficie netta	ca. 245 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	10
Camere da letto	8
Bagni	4
Anno di costruzione	1892
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	950.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 136 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Dati energetici

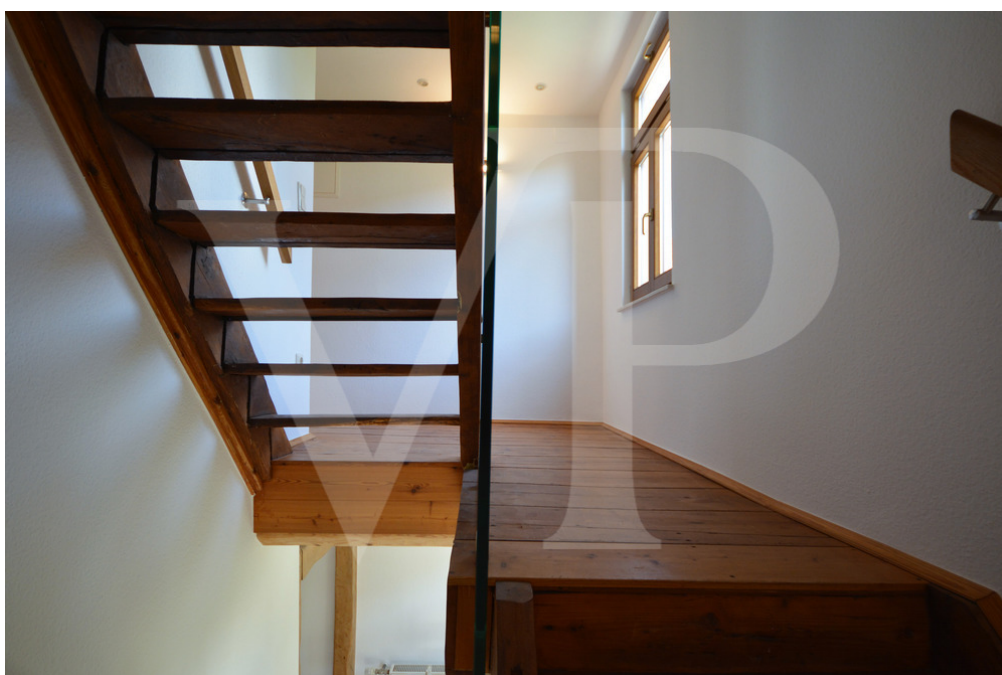
Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	02.10.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	115.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001



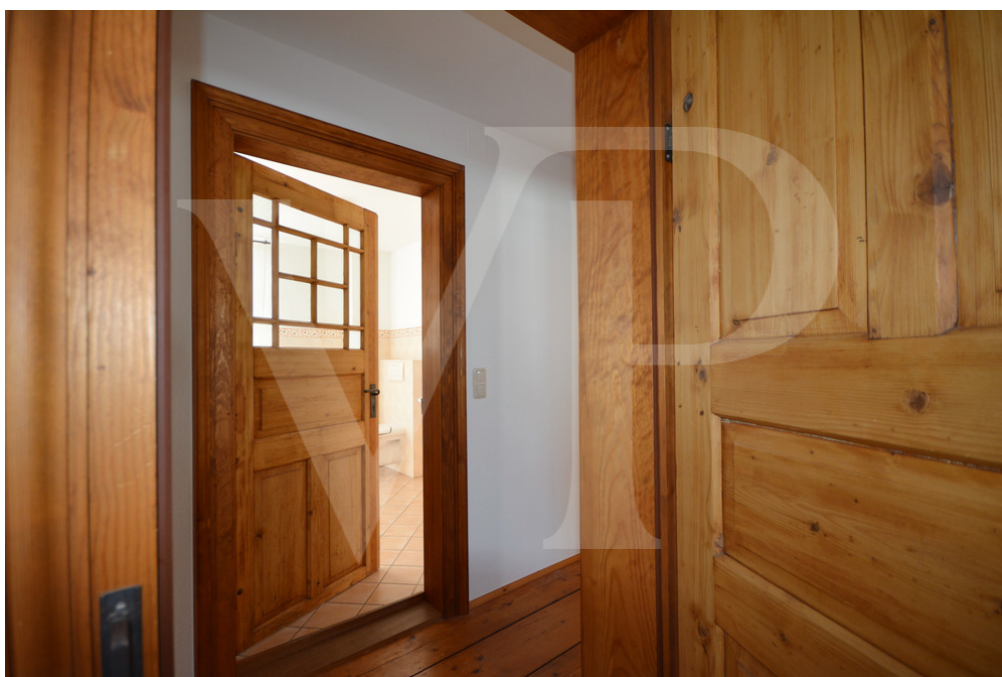
Codice oggetto: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

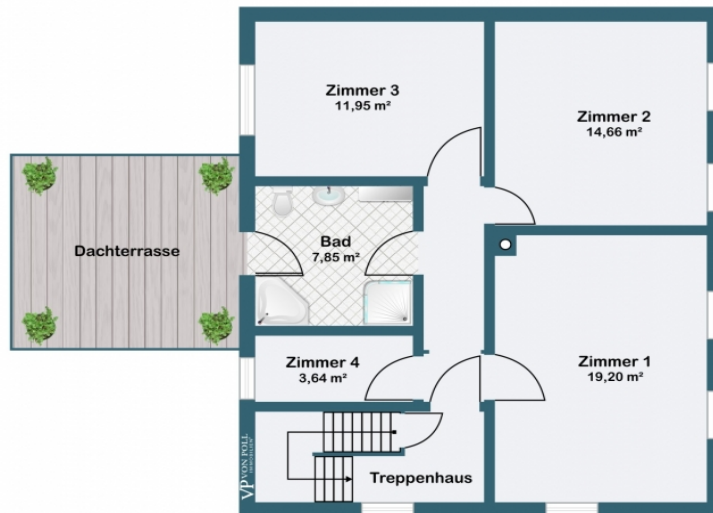
## La proprietà

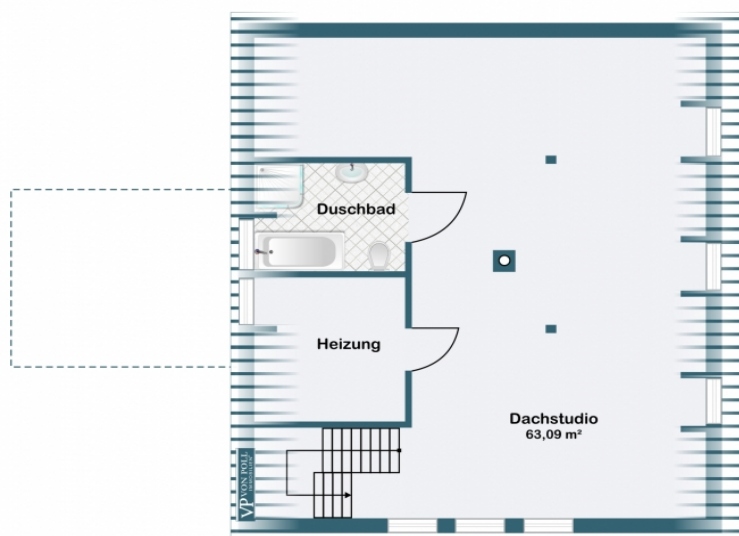




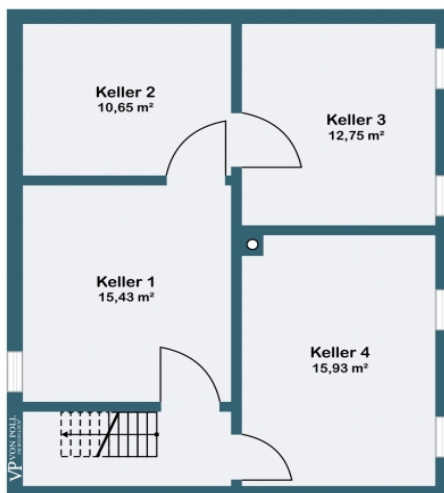
# Planimetrie

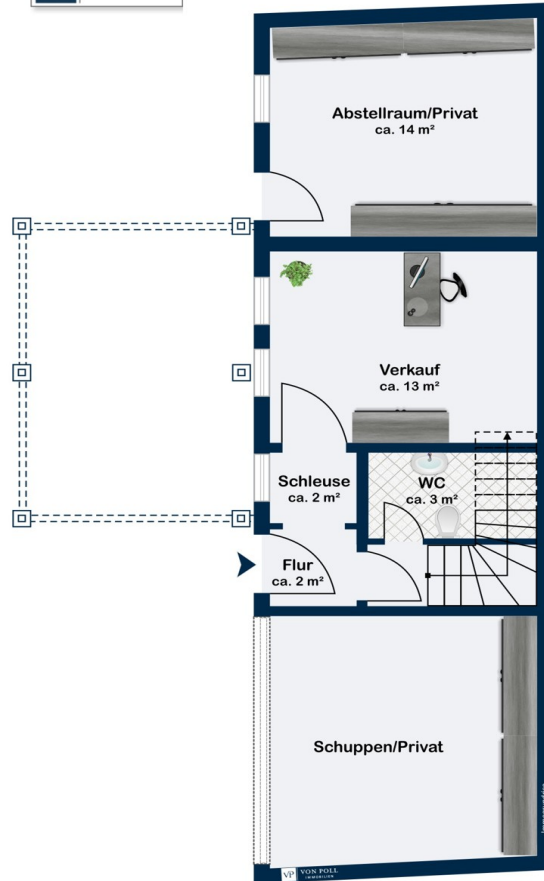


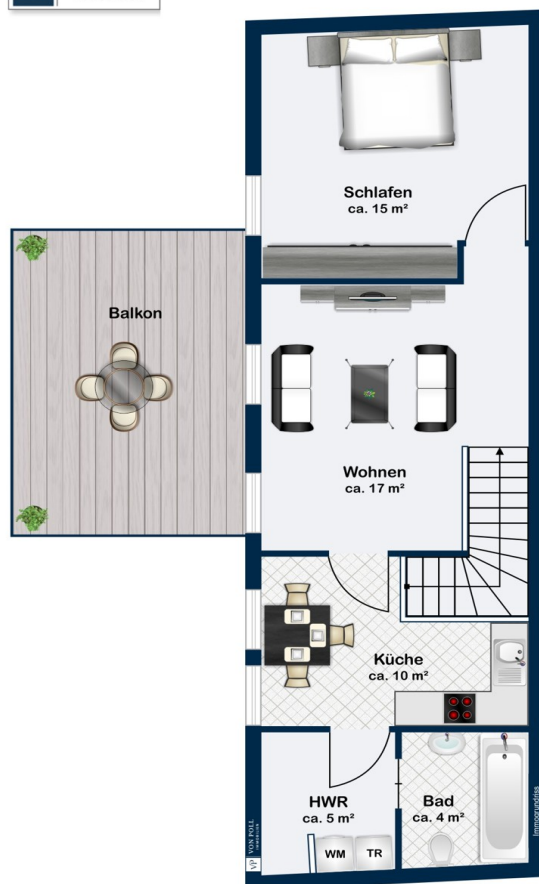












Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



Codice oggetto: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Una prima impressione

In vendita un tradizionale complesso di case coloniche della Franconia, composto da due edifici ristrutturati e suddivisi secondo la legge tedesca sugli immobili condominiali (WEG), adatti sia per uso privato che, come attualmente, come investimento immobiliare da affittare. Questa storica casa colonica, risalente al 1885, è soggetta a conservazione del suo carattere architettonico originale (la forma e l'aspetto degli edifici devono essere mantenuti) secondo le normative edilizie locali ed è attualmente affittata. La casa principale offre ampio spazio per una famiglia numerosa su tre piani: un'ampia cucina con mobili componibili e una sala da pranzo adiacente, cinque camere da letto/uffici e tre bagni consentono di vivere, lavorare e lavorare comodamente sotto lo stesso tetto, oppure di offrire ampio spazio per gli ospiti. Oltre alla piccola terrazza sul tetto/terrazza del capitano al piano superiore, che offre una splendida vista sul rigoglioso giardino, c'è un'altra terrazza accanto alla cucina abitabile, perfetta per godersi una tiepida serata estiva. La dependance, ideale per l'affitto a una persona singola, una coppia o per l'uso da parte di un figlio adulto, dispone di un'ampia zona notte, una cucina a pianta aperta, una zona soggiorno/pranzo a pianta aperta e un bagno moderno con attacco per la lavatrice. Entrambi gli edifici hanno ulteriore potenziale di sviluppo! L'intero giardino anteriore, con i suoi alberi da frutto maturi e un'area giochi ombreggiata per bambini, è a vostra disposizione, così come un garage in comune e un posto auto presso la casa. La stalla adiacente può essere convertita in ulteriore spazio abitativo. È importante notare che sulla proprietà è presente un terzo edificio: entrambi i proprietari hanno un diritto di prelazione reciproco, registrato nel catasto. La quota condominiale in vendita è pari a 3/5 dell'intera fattoria! Nota: alcune foto nell'annuncio sono state elaborate utilizzando l'intelligenza artificiale. Non esitate a contattarci per rispondere a qualsiasi ulteriore domanda.

Codice oggetto: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Dettagli dei servizi

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



Codice oggetto: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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