

Idstein / Wörsdorf

## Riservato! Vivere con stile - Casa a schiera esclusiva e di buon gusto in una posizione popolare

Codice oggetto: 25192052



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

PREZZO D'AFFITTO: 1.850 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 143 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 169 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25192052 - 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: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## A colpo d'occhio

|                     |                                                          |
|---------------------|----------------------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25192052                                                 |
| Superficie netta    | ca. 143 m²                                               |
| DISPONIBILE DAL     | 01.03.2026                                               |
| Vani                | 4                                                        |
| Camere da letto     | 3                                                        |
| Bagni               | 2                                                        |
| Anno di costruzione | 1999                                                     |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>50 EUR (Affitto), 1 x<br>Altro |

|                                       |                                 |
|---------------------------------------|---------------------------------|
| Prezzo d'affitto                      | 1.850 EUR                       |
| Costi aggiuntivi                      | 250 EUR                         |
| Casa                                  | Villa a schiera<br>centrale     |
| Modernizzazione /<br>Riqualificazione | 2022                            |
| Stato dell'immobile                   | completamente<br>ristrutturato  |
| Tipologia costruttiva                 | massiccio                       |
| Superficie lorda                      | ca. 68 m²                       |
| Caratteristiche                       | Terrazza, Cucina<br>componibile |

Codice oggetto: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

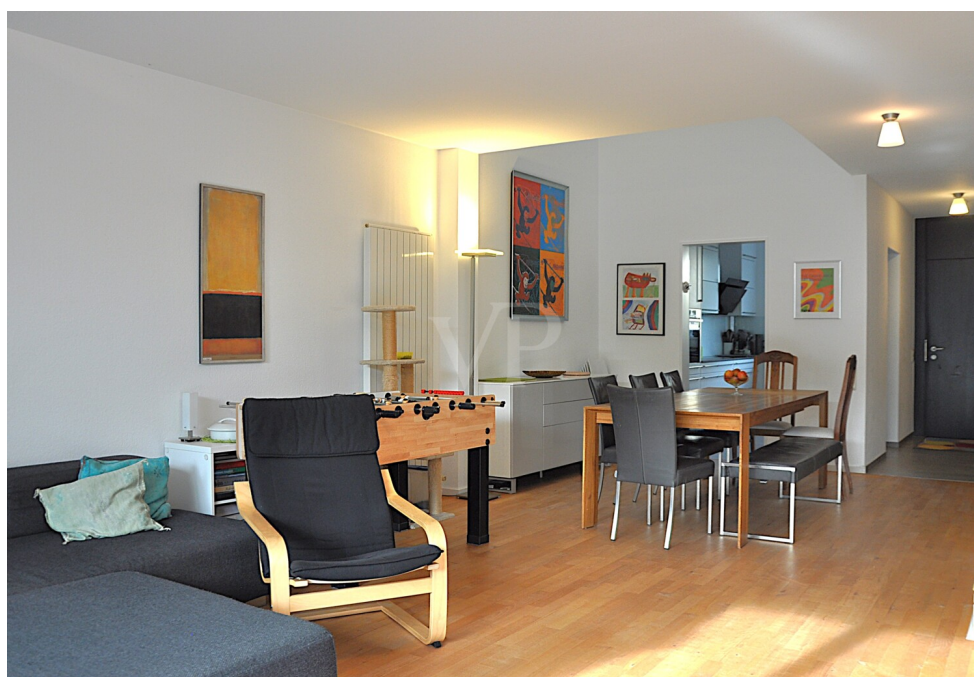
## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero |
| Certificazione energetica valido fino a | 04.11.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 56.93 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1999                                |

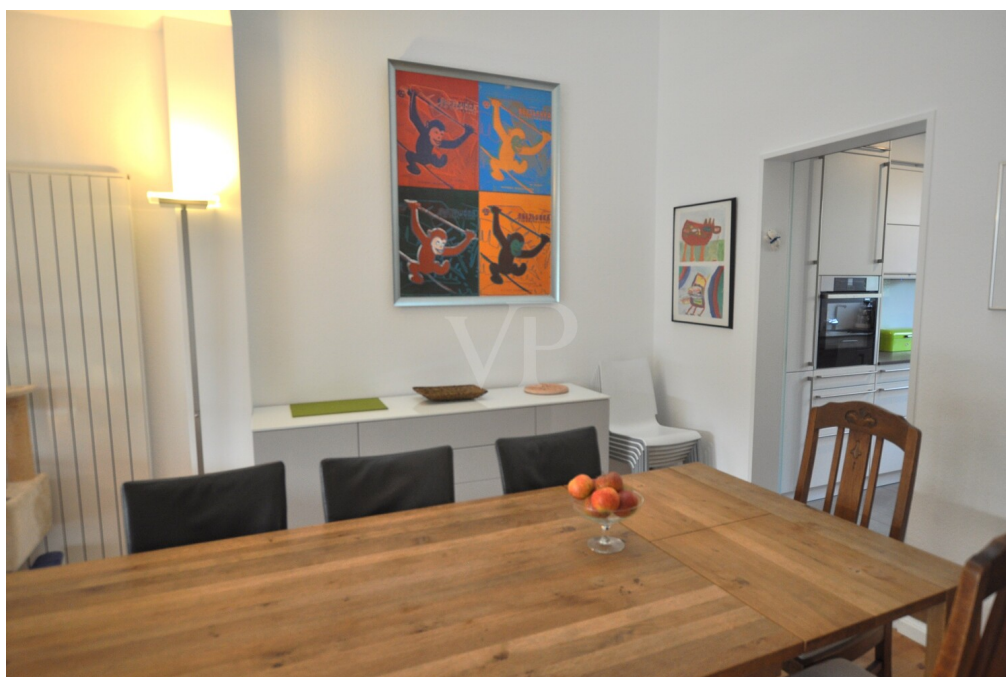
Codice oggetto: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## La proprietà



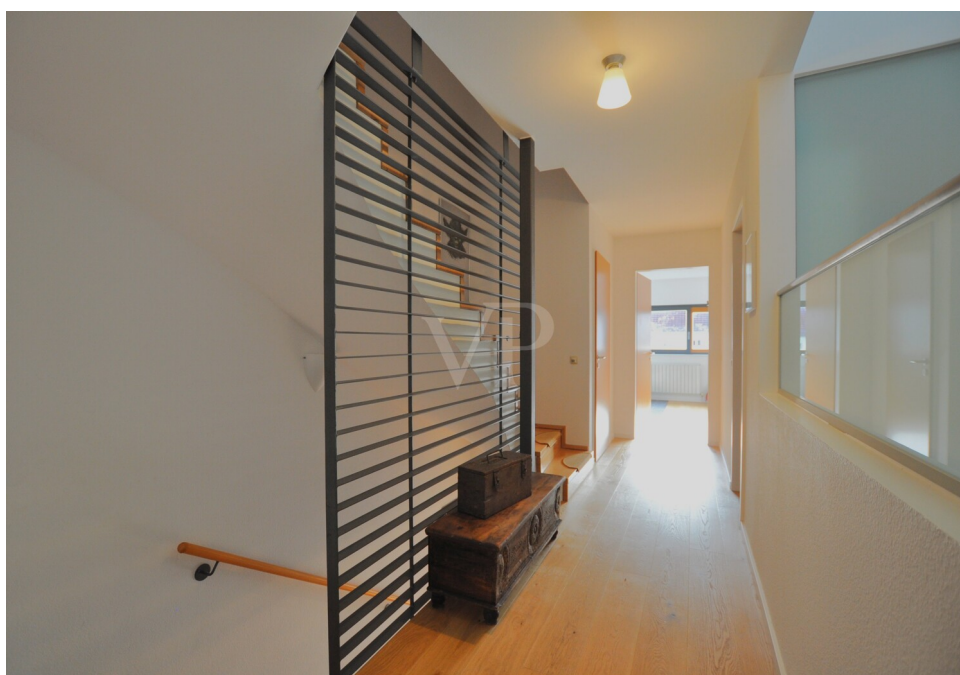
Codice oggetto: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## La proprietà



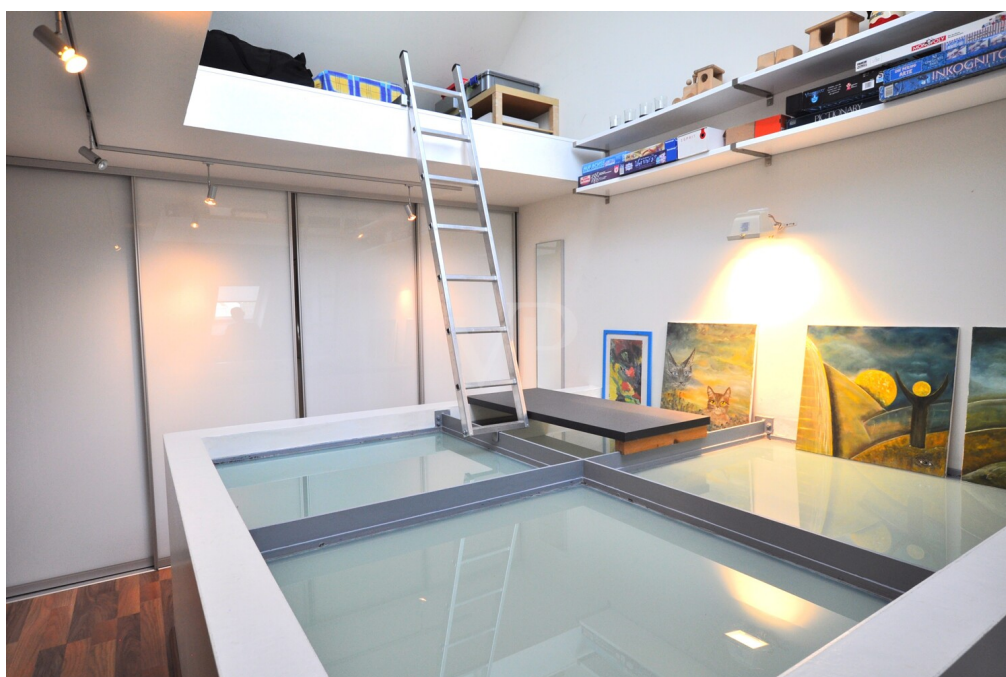
Codice oggetto: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## La proprietà



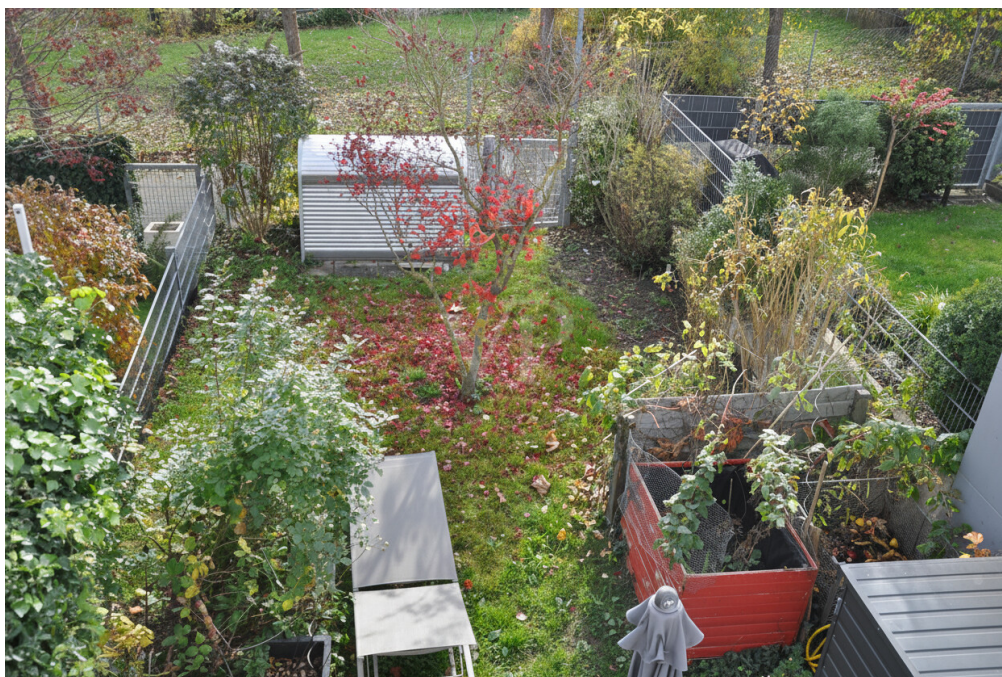
Codice oggetto: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## La proprietà



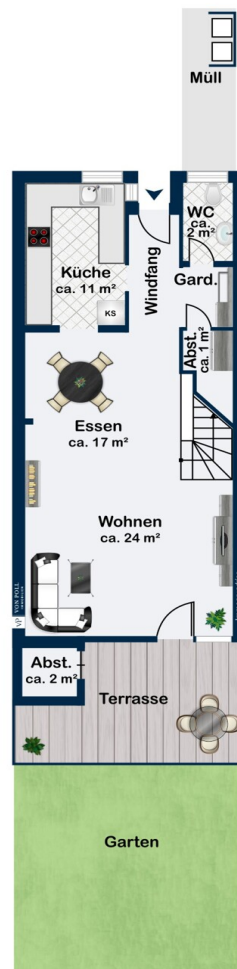
Codice oggetto: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

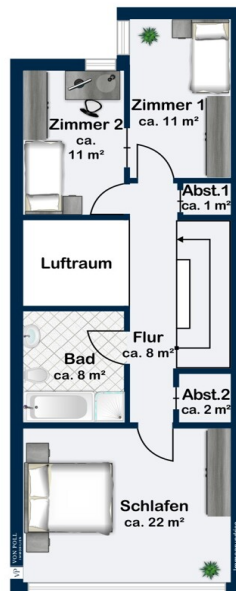
## La proprietà

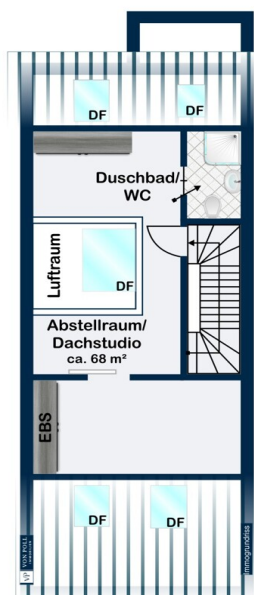


Codice oggetto: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## 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: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Una prima impressione

Qui troverete una proprietà eccezionale, attraente ed elegante nel popolare quartiere Idstein di Wörsdorf. Costruita nel 1999/2000, questa casa vi lascerà sicuramente a bocca aperta. Progettata individualmente, sapientemente moderna e realizzata con materiali di alta qualità, offre ampi spazi abitativi per voi e la vostra famiglia su tre piani. Non appena varcata la soglia, apprezzerete il carattere unico dell'architettura moderna e fantasiosa: raffinata, sofisticata e, soprattutto, luminosa e ariosa grazie a uno spazio a doppia altezza che si estende dal piano terra alla mansarda, completo di lucernari. Al piano d'ingresso, troverete un'accogliente zona giorno/pranzo, la cui ampiezza di circa 42 metri quadrati è ulteriormente valorizzata da un'altezza del soffitto di 2,60 metri. Dal soggiorno si accede direttamente al grazioso piccolo giardino esposto a sud con una graziosa terrazza, perfetta per rilassarsi nelle miti serate estive. Al piano superiore, troverete un rifugio privato con una camera da letto o una cameretta per bambini molto spaziosa con vista mozzafiato sul monte Feldberg, un'altra stanza di grandi dimensioni, un bagno e due ripostigli. Progettato come bagno interno, beneficia della luce naturale grazie alla disposizione studiata e fantasiosa, che incorpora l'adiacente open space e i lucernari. Il monolocale mansardato, con circa 68 m<sup>2</sup> di spazio utilizzabile, è stato rifinito individualmente e con gusto. Questa zona è completata da un bagno con doccia, ampi armadi a muro e accesso libero al soppalco, che ospita sapientemente ulteriore spazio di stoccaggio, la caldaia a gas e il sistema di accumulo fotovoltaico. Due posti auto esterni e un garage per biciclette presso la casa completano perfettamente questa magnifica casa architettonicamente unica, meticolosamente curata. La casa sarà disponibile per nuovi inquilini dal 1° marzo 2026 o, su richiesta, da metà febbraio 2026. Si prega di notare che l'acconto per le utenze di € 250,00 indicato è calcolato per una famiglia di due persone. Se si trasferiscono 3 persone, l'acconto aumenta a € 300,00 al mese.

Codice oggetto: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Dettagli dei servizi

- 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)

Codice oggetto: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Tutto sulla posizione

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!

Codice oggetto: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25192052 - 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)