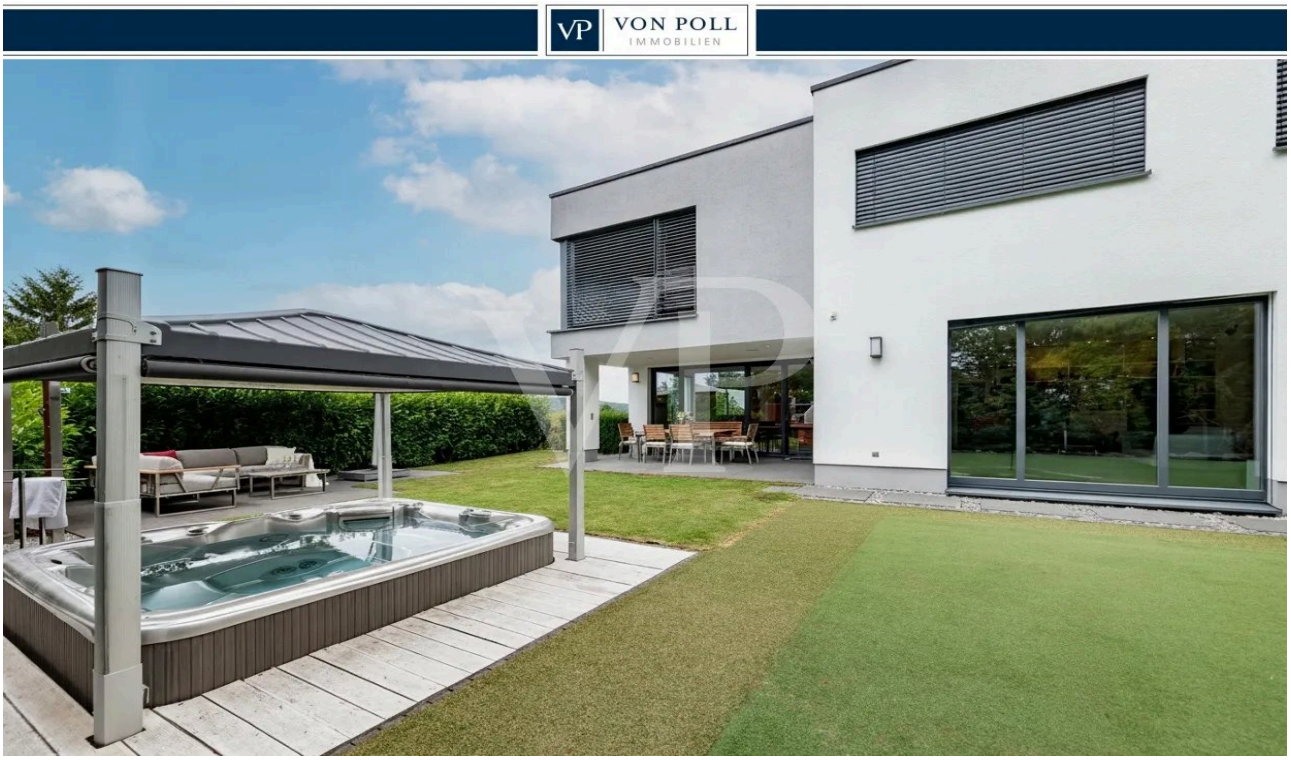
Idstein

Design, Technik und Lifestyle - Exklusives Architektenhaus mit vielen Highlights

Objektnummer: 26192032



KAUFPREIS: 1.685.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 245 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 747 m²

Objektnummer: 26192032 - 65510 Idstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26192032 - 65510 Idstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26192032
Wohnfläche	ca. 245 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2010
Stellplatz	2 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	1.685.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26192032 - 65510 Idstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme	Endenergie-verbrauch	24.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.06.2036	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 26192032 - 65510 Idstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26192032 - 65510 Idstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26192032 - 65510 Idstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26192032 - 65510 Idstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26192032 - 65510 Idstein

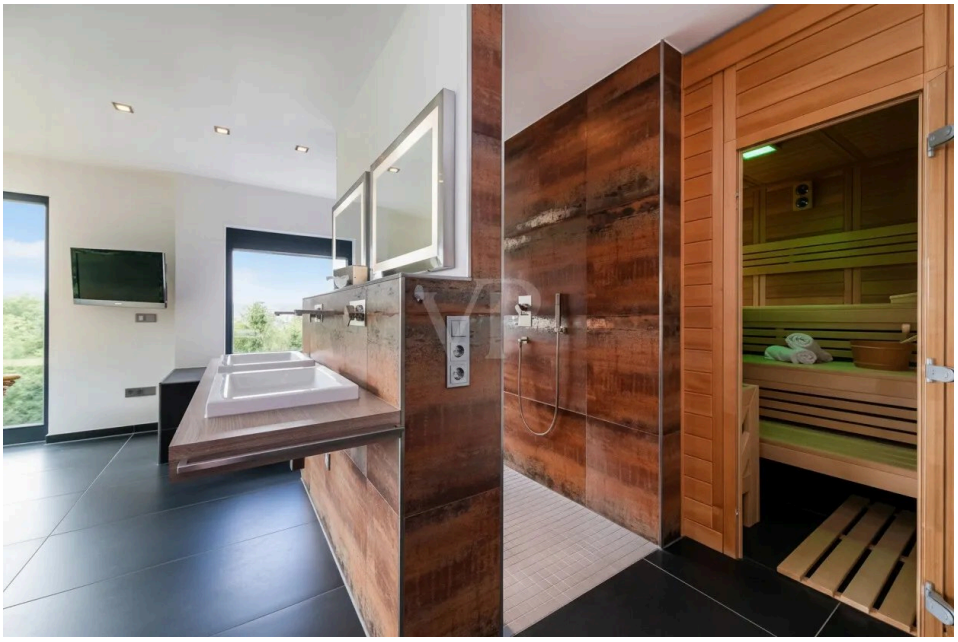
Die Immobilie





Objektnummer: 26192032 - 65510 Idstein

Die Immobilie

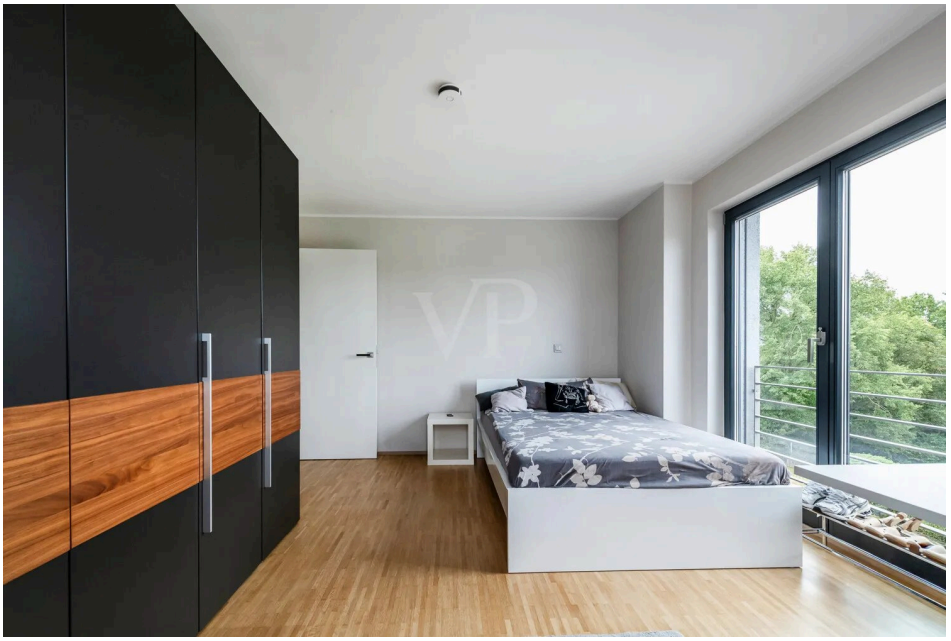




Objektnummer: 26192032 - 65510 Idstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26192032 - 65510 Idstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26192032 - 65510 Idstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26192032 - 65510 Idstein

Die Immobilie





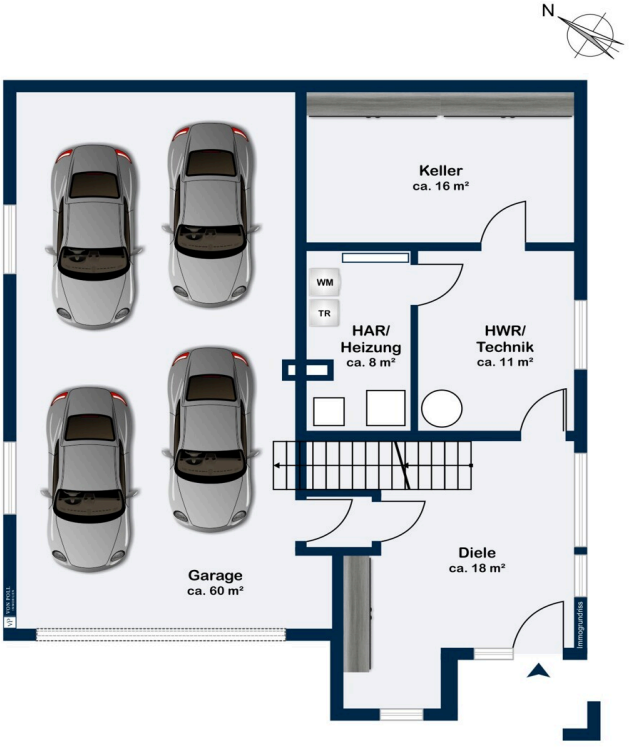
Objektnummer: 26192032 - 65510 Idstein

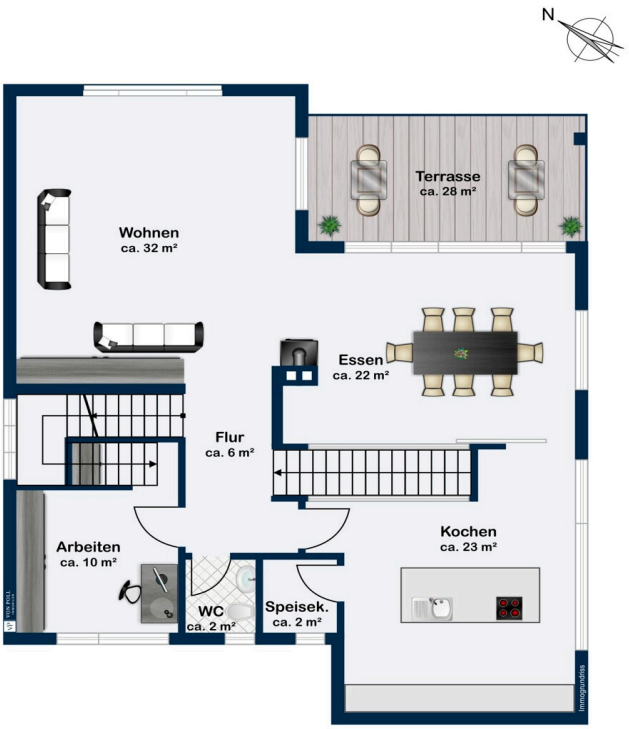
Die Immobilie

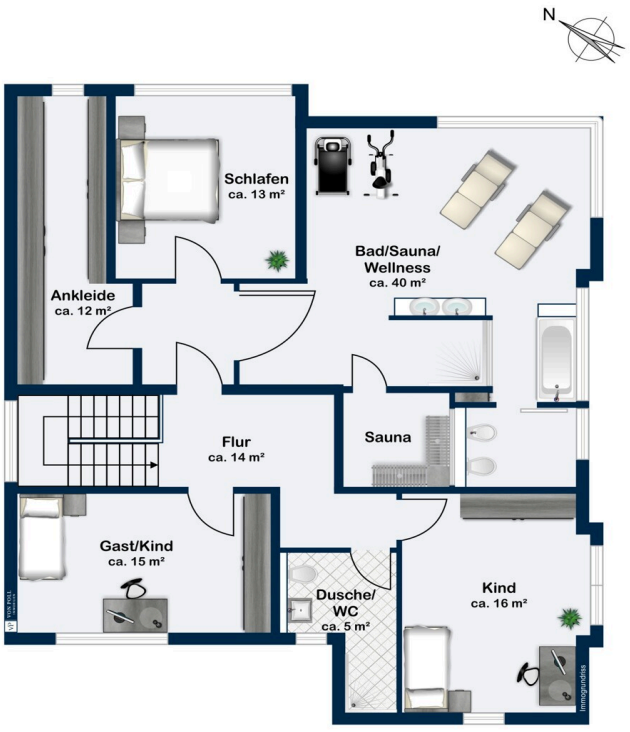


Objektnummer: 26192032 - 65510 Idstein

Grundrisse




N
Terrasse
ca. 28 m²
Wohnen
ca. 32 m²
Essen
ca. 22 m²
Flur
ca. 6 m²
Arbeiten
ca. 10 m²
WC
ca. 2 m²
Speisek.
ca. 2 m²
Kochen
ca. 23 m²



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26192032 - 65510 Idstein

Ein erster Eindruck

Ein Haus der Superlative...
Modern, großzügig, energieeffizient und bis ins Detail durchdacht – so präsentiert sich diese außergewöhnliche Architektenvilla in bester Idsteiner Wohnlage. Hier werden höchste Ausstattungsansprüche erfüllt und der Traum von luxuriösem Wohnen mit zukunftsweisender Haustechnik auf beeindruckende Weise Wirklichkeit.

Der von einem renommierten regionalen Architekten entworfene Wohntraum bietet bereits beim Eintreten jeden Komfort der Extraklasse und vor allem eine technische Ausstattung auf höchstem Niveau, die Sie begeistern wird. Als KfW-70-Effizienzhaus geplant, verbindet die Immobilie exklusiven Wohnkomfort mit nachhaltiger Energieversorgung. Die moderne Erdwärmepumpe, die kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sowie die intelligent gesteuerte Haustechnik sorgen für ein angenehmes Wohnklima, niedrige Energiekosten und weitgehende Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern – ein wichtiger Vorteil in Zeiten volatiler Energiepreise und für die Zukunft.

Repräsentativ, lichtdurchflutet und mit beeindruckenden Blickachsen ausgestattet, präsentiert sich der großzügige Wohn- und Essbereich. Die offene Küchenlösung fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und schafft einen kommunikativen Mittelpunkt für Familie und Gäste. Durch die großflächigen Fensterfronten eröffnet sich der direkte Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Im Obergeschoss befindet sich der private Rückzugsbereich der Familie. Neben dem Elternschlafzimmer stehen ein separates Ankleidezimmer sowie ein nahezu 40 m² großes Wellness-Masterbad mit Designerwanne, Luxusdusche, Sauna und Relaxbereich zur Verfügung. Die faszinierenden Ausblicke über Idstein und in die umliegende Natur machen diesen Bereich zu einer echten Wohlfühloase. Zwei weitere Zimmer für Kinder, Gäste oder Homeoffice sowie ein modernes Duschbad komplettieren diese Ebene.

Das Grundstück wurde pflegeleicht und zugleich hochwertig mit einer Natursteinmauer angelegt. Besonders bemerkenswert ist die außergewöhnliche Privatsphäre: Die großzügige Terrasse und der Gartenbereich sind nahezu uneinsehbar und grenzen direkt an ein Vogelschutzgebiet. Hier genießen Sie absolute Ruhe und Erholung. Ob entspannte Stunden im Whirlpool, ein Glas Wein auf der Sonnenterrasse oder eine kleine Trainingseinheit auf dem eigenen Golf-Putting-Green – all dies können Sie vollkommen ungestört und fernab neugieriger Blicke erleben.

Ein weiterer Vorzug, den diese Immobilie bietet: Aufgrund des gültigen Bebauungsplanes besteht die attraktive Möglichkeit, das Haus um ein zusätzliches

Staffelgeschoss zu erweitern und damit weiteres Potenzial für individuelle Wohnkonzepte zu schaffen.

Besonders hervorzuheben ist der hervorragende Pflege- und Erhaltungszustand der Immobilie. Das Haus präsentiert sich in einem exzellenten, nahezu neuwertigen Zustand und ist ohne Renovierungs- oder Modernisierungsaufwand nach Absprache bezugsbereit.

Hinweis zu Besichtigungen:
Wir bitten um Verständnis, dass Besichtigungstermine ausschließlich nach Vorlage eines entsprechenden Bonitäts- bzw. Finanzierungsnachweises vereinbart werden. Selbstverständlich behandeln wir alle uns zur Verfügung gestellten Informationen streng vertraulich.

Objektnummer: 26192032 - 65510 Idstein

Ausstattung und Details

- Holzfenster, 3-fach verglast, abschließbar
- Einbruchhemmende Terrassentüren und Fenster, inkl. Sicherheitsglas
- Elektr. Jalousien
- Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Zehnder), Erdwärmepumpe (Nibe, 2 Bohrungen), Erdwärmetauscher für Lüftungsanlage
- Fußbodenheizung
- Entkalkungsanlage
- Netzwerkverkabelung (CAT 7)
- Alarmanlage/ Kamerasystem mit Aufzeichnung
- Zentrale Staubsaugeranlage mit Abluft nach außen
- Bus-System zur Steuerung der Beleuchtung, Jalousien, Alarmanlage
- Hochwertige Einbauküche mit Gaggenau Geräten, Teppanyakiplatte, Weinkühlschrank
- Glasschiebewand zwischen Küche und Essbereich
- Kamin
- Div. Einbauspots/ Bilderleisten
- Akustikdecke im Wohnzimmer und Esszimmer
- Soundsystem im Wohnzimmer, Einbaulautsprecher und elektr. ausfahrbare Leinwand für Heimkino
- Einbauschrank im Arbeitszimmer
- Großes Wellnessbad mit Sauna, ebenerdiger Dusche, Relaxbereich, hochwertige Sanitärausstattung, Wäscheabwurfschacht
- Weiteres Bad mit ebenerdiger Dusche/ Gäste-WC
- Begehbare Ankleide mit passgenauen Schränken
- Whirlpool/ Jacuzzi im Außenbereich
- Edelstahl-Außendusche mit Warmwasseranschluss
- 45 qm großes Golf Putting Green mit 6 Löchern
- Natursteinmauer, Zisterne, Bewässerungssystem
- Gartenhütte und Alubox (für Geräte, Auflagen etc.)
- Große Garage für 4 Autos
- 2 Stellplätze vor der Garage

Objektnummer: 26192032 - 65510 Idstein

Alles zum Standort

Beste Wohnlage in Idstein: Eine außergewöhnliche Kombination aus traumhaftem Weitblick über Idstein und den Taunus, Privatsphäre und urbaner Nähe zur Innenstadt. Mit seinen gepflegten Einfamilienhäusern, der naturnahen Umgebung und der beeindruckenden Aussicht zählt der Gänsberg zu den exklusivsten und begehrtesten Wohnadressen Idsteins.

Idstein, mit seinen 11 Ortsteilen und inzwischen mehr als 25.000 Einwohnern ist ein aufstrebendes wirtschaftliches und kulturelles Mittelzentrum mit einer sehr hohen Wohnqualität.
Diese liebenswerte Stadt , die auch bekannt ist für seine vielfältigen Veranstaltungen bietet neben einer ausgezeichneten Infrastruktur auch einen großartigen Naherholungswert , 2 fantastische Golfplätze, Sportvereine, Kindergärten, Grundschulen, sämtliche weiterführende Schulen, internationale Arbeitgeber sowie eine schnelle Anbindung über die A3 nach Köln, ins Rhein-Main-Gebiet oder zum Frankfurter Flughafen.

VERKEHRSANBINDUNG
- Wenige Gehminuten bis zur nächsten Bushaltestelle (Idsteiner Ringbusstadtverkehr)
- Bahnhof Idstein (ca. 2 km entfernt) mit Anbindung an den regionalen Zugverkehr Richtung Frankfurt, Limburg, Wiesbaden
- ICE Bahnhof Limburg (ca. 20 min Autominuten entfernt)
- Autobahn A3 in wenigen Minuten erreichbar

EINKAUFSMÖGLICHKEITEN/ GASTRONOMIE
- Zahlreiche Geschäfte (z.B. für Lebensmittel, Blumen, Apotheken, Drogerien, Bücher, Dekoration, Galerien, Süßwaren, Wein -und Spirituosen, Bekleidung, Schuhe etc.) befinden sich in der Idsteiner Altstadt, div. Supermärkte aller bekannten Firmen sind in der Stadt vertreten
- Der Idsteiner Wochenmarkt mit Produkten aus der Region findet 2x wöchentlich statt
- Zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars sind fußläufig zu erreichen

Objektnummer: 26192032 - 65510 Idstein

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26192032 - 65510 Idstein

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katharina Lichtenberg-Weck

Bahnhofstraße 2, 65510 Idstein
Tel.: +49 6126 - 95 83 17 0
E-Mail: idstein@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com