Idstein / Wörsdorf

Zwei Häuser – unzählige Möglichkeiten: Mehrgenerationenwohnen oder Vermietung auf einem Grundstück

Objektnummer: 26192036



KAUFPREIS: 635.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 285 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 597 m²

Objektnummer: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

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

Objektnummer: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26192036
Wohnfläche	ca. 285 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	8
Badezimmer	4
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	635.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 160 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	209.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.07.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1987

Objektnummer: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Die Immobilie

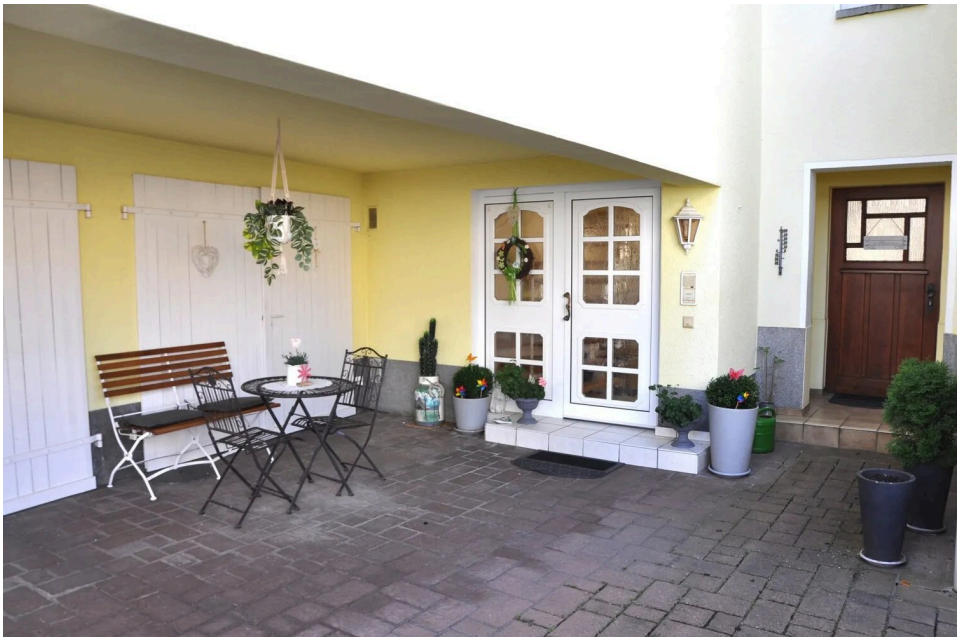




Objektnummer: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Die Immobilie

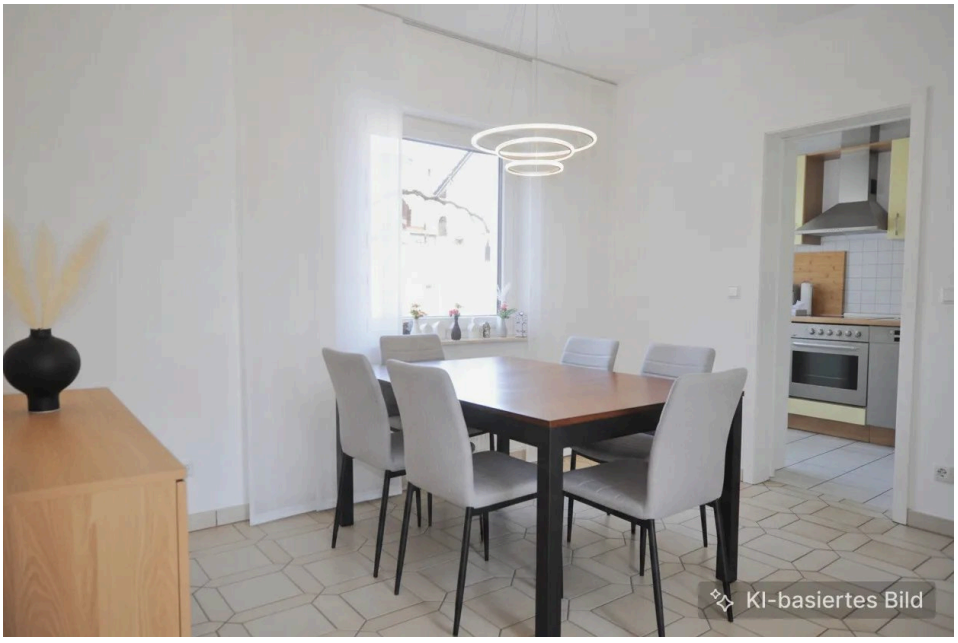




Objektnummer: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Die Immobilie

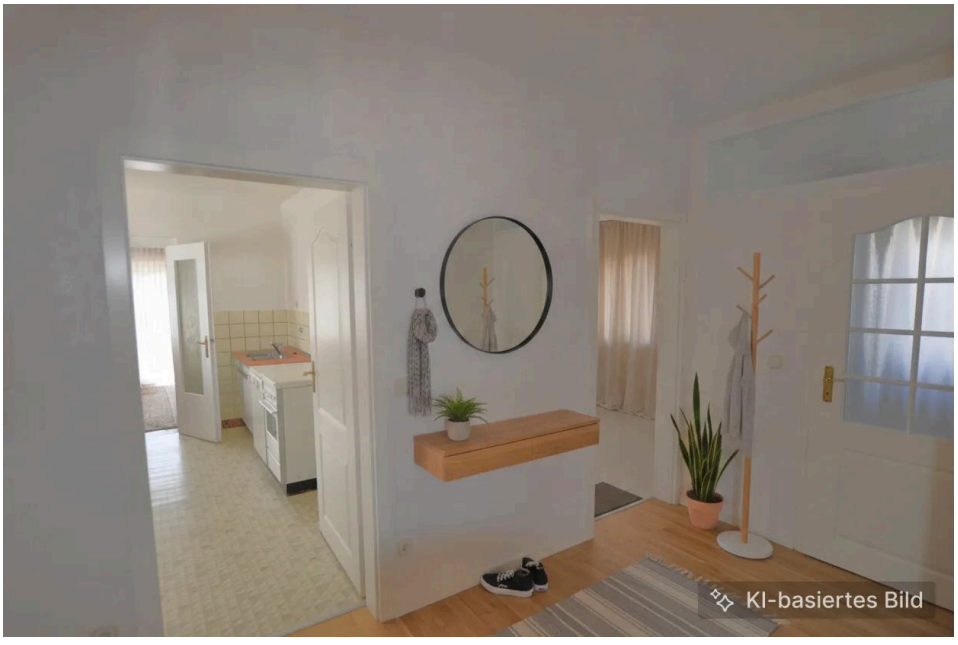




Objektnummer: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

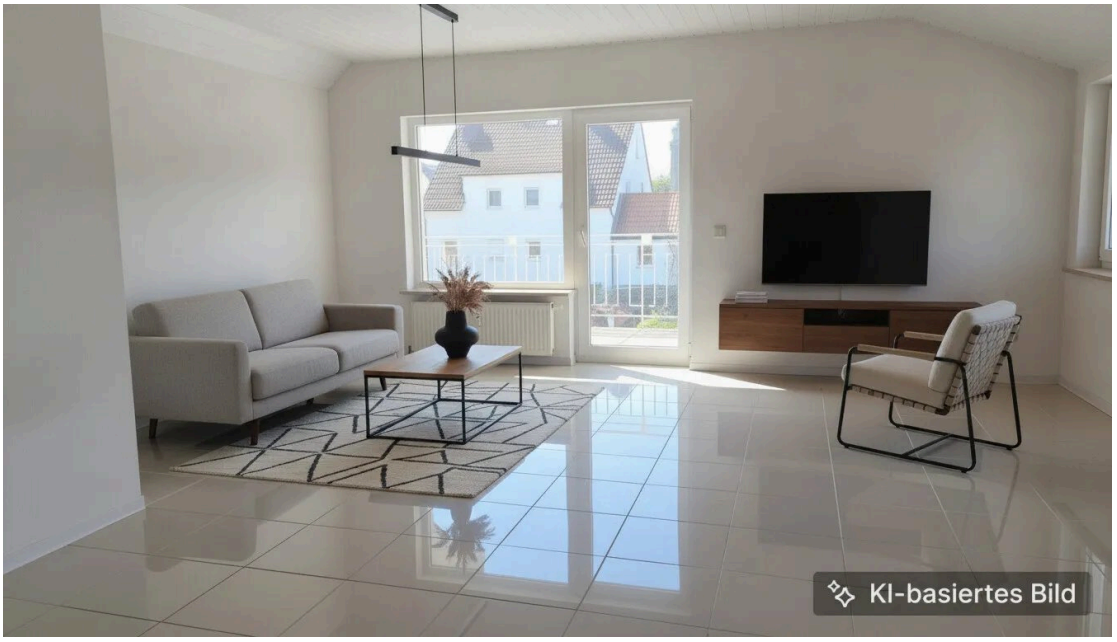
Die Immobilie





Objektnummer: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

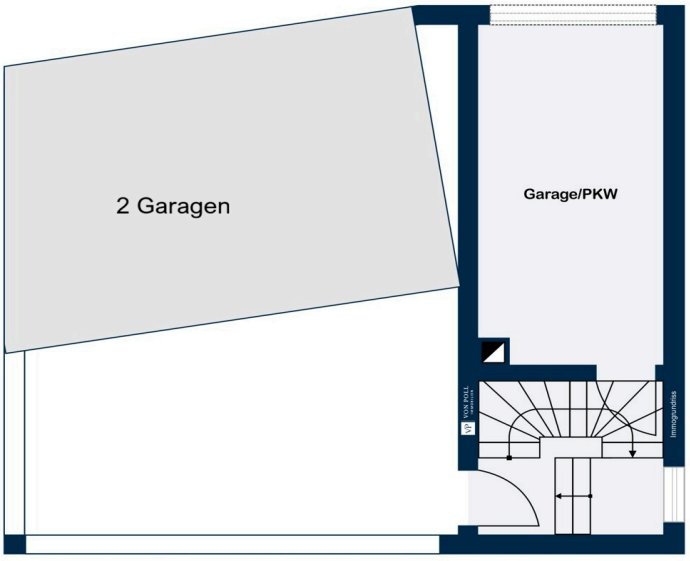
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: +49 172 68 56951

www.von-poll.com

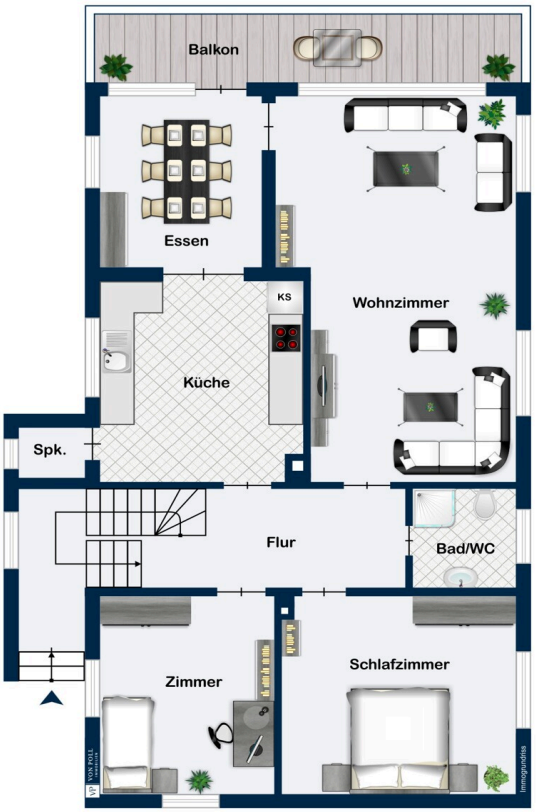
Objektnummer: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

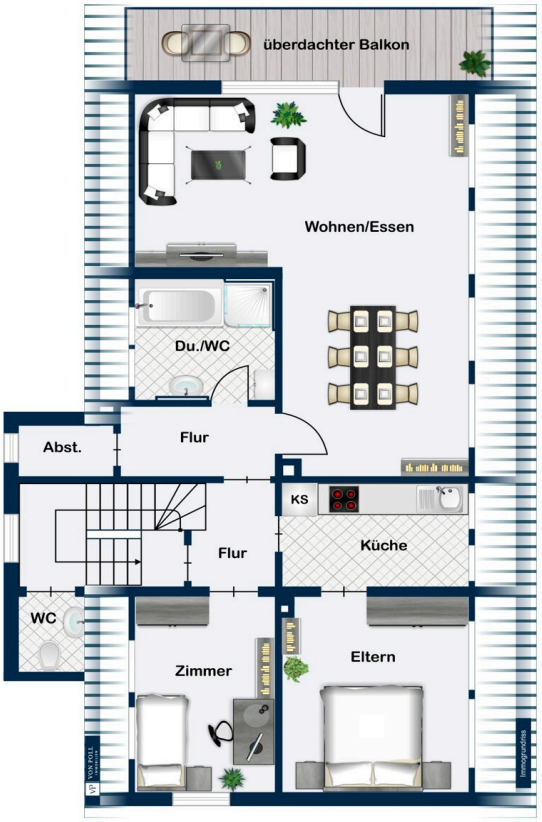
Grundrisse

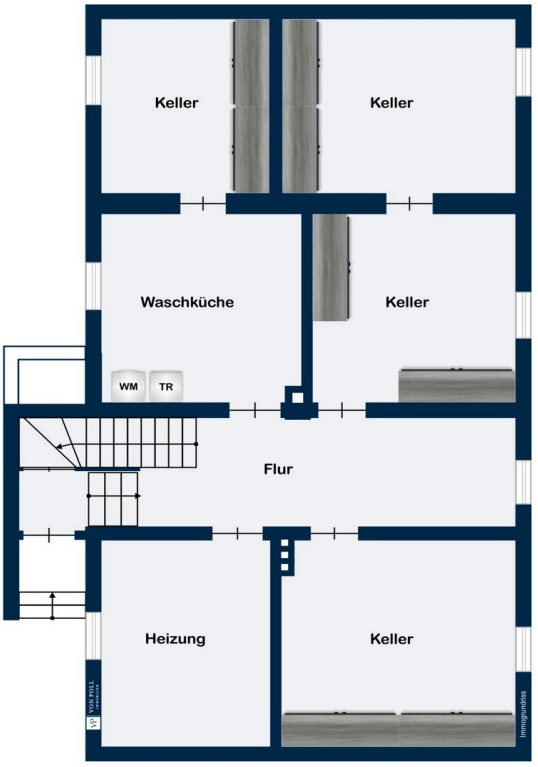



Balkon
Bad
Wohnen
Gast
Flur
Treppe
Kochen
Essen
Windfang


DF
Luftraum
Galerie
Schlafen
Loggia
DF
Zimmer


Balkon
Essen
KS
Wohnzimmer
Küche
Spk.
Flur
Bad/WC
Zimmer
Schlafzimmer


überdachter Balkon
Wohnen/Essen
Du./WC
Abst.
Flur
KS
Küche
Flur
WC
Zimmer
Eltern



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: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Ein erster Eindruck

Seltene Gelegenheit in Idstein-Wörsdorf: Auf einem rund 600 m² großen Grundstück erwarten Sie gleich zwei Wohnhäuser mit insgesamt drei Wohneinheiten und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Zuhause für mehrere Generationen, für die große Familie, zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung oder als langfristige Kapitalanlage – diese Immobilie eröffnet Ihnen zahlreiche Perspektiven.

Das straßenseitige Wohnhaus bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 185 m², verteilt auf zwei Wohneinheiten im Erd- und Dachgeschoss. Im Jahr 1987 wurde im rückwärtigen Grundstücksbereich ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca.100 m² errichtet. Die durchdachte Anordnung der Gebäude schafft ein angenehmes Maß an Privatsphäre und ermöglicht ein harmonisches Miteinander auf einem gemeinsamen Grundstück.

Das Hinterhaus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Hier sind durch Käufer überwiegend individuelle Renovierungsmaßnahmen nach persönlichem Geschmack einzuplanen. Darüber hinaus sollten Arbeiten an der Loggia des Schlafzimmers berücksichtigt werden.
Ein besonderes Highlight ist der Balkon in Richtung N/O, von dem sich ein herrlicher Blick über die angrenzenden Felder und die Natur eröffnet – ein idealer Ort, um den Feierabend in ruhiger Atmosphäre zu genießen.

Das Vorderhaus verfügt über zwei separate Wohneinheiten und bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltungsideen. Um heutigen Wohnansprüchen gerecht zu werden, sind hier umfassendere Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Gerne erläutern wir Ihnen den Modernisierungsbedarf und die Möglichkeiten einer zukünftigen Nutzung im Rahmen eines persönlichen Gesprächs.

Auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie mit einem attraktiven Platzangebot. Dem Vorderhaus ist ein schöner Garten zugeordnet, der Raum zum Entspannen, Gärtnern oder Spielen bietet. Für Fahrzeuge stehen insgesamt drei Garagen zur Verfügung. Die Garage des Hinterhauses wird derzeit als praktischer Keller- und Abstellraum genutzt. Ergänzt wird das Platzangebot durch einen überdachten Carport im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Highlights auf einen Blick

* Ca. 600 m² Grundstück
* Zwei Wohnhäuser mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

* Vorderhaus mit zwei Wohneinheiten und ca. 185 m² Wohnfläche
* Freistehendes Einfamilienhaus (Baujahr 1987) mit ca. 100 m² Wohnfläche
* Ideal für Mehrgenerationenwohnen, große Familien oder Wohnen und Vermieten
* Sehr gepflegtes Hinterhaus mit überschaubarem Renovierungsaufwand
* Vorderhaus mit attraktivem Entwicklungspotenzial durch Modernisierung
* Balkon mit traumhaftem Blick in die Natur und die umliegenden Felder
* Garten am Vorderhaus
* Drei Garagen sowie zusätzlicher Carport
* Seltene Kombination aus Platz, Flexibilität und Entwicklungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Ausstattung und Details

Haus Nr. 1 - Hinterhaus
- Baujahr 1987
- Gastherme (2024)
- Kunststoff-Fenster doppelt verglast (2015 im OG erneuert)
- Rollläden man.
- Parkettboden im Wohnbereich, Schlafzimmer
- Fliesen im Eingangsbereich, Küche und Bad
- Erneuerung der Innentüren (2010)
- Erneuerung der Decken im Wohn-und Esszimmer (2018)
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Garage (als Keller genutzt mit Anschluss für Wa-Ma und Trockner)
- Carport
- Energieausweis: Verbrauchsausweis, 209,9 kWh/(m² a)

Haus Nr. 2 - Vorderhaus mit 2 Wohneinheiten
- Baujahre ca. 1947/48, 1965 und Aufstockung/ Anbau ca. 1977/1978
- Gasheizung (2016)
- überwiegend Kunststoff-Fenster doppelt verglast (ca.1998)
- Rollläden man.
- Fliesen im Wohnzimmer
- tw. Teppichböden, PVC
- Erneuerung der Innentüren (1998)
- Tageslichtbad im EG modernisiert (1998)
- 2 Garagen
- Zisterne mit Gartenpumpe
- Energieausweis: Bedarfsausweis, 246,1 kWh/(m² a)
-

Objektnummer: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Alles zum Standort

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 familienfreundlicher Wohngebietslage diese Immobilie. Kurze Wege in den Ortskern, eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und die Natur mit Spazierwegen und Feldern nahezu vor der Haustür.

Wörsdorf, größter Stadtteil von Idstein ist aufgrund seiner sehr guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung sehr beliebt.

Neben einem eigenen Bahnanschluss (ca. 1 km entfernt) mit direkten Verbindungen nach Frankfurt, Wiesbaden und Limburg gelangen Sie in wenigen 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!

Objektnummer: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 26192036 - 65510 Idstein / Wörsdorf

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