Idstein / Wörsdorf

Ein architektonisches Unikat - ein Spannungsbogen aus klarer Linienführung und weitläufiger Natur

Objektnummer: 26192038



KAUFPREIS: 2.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 422.62 m^2 • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 2074 m^2

Objektnummer: 26192038 - 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: 26192038 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26192038
Wohnfläche	ca. 422.62 m²
Zimmer	14
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Baujahr	2006
Stellplatz	3 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	2.150.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 184 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26192038 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	166.18 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.09.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 26192038 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192038 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192038 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192038 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192038 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Die Immobilie

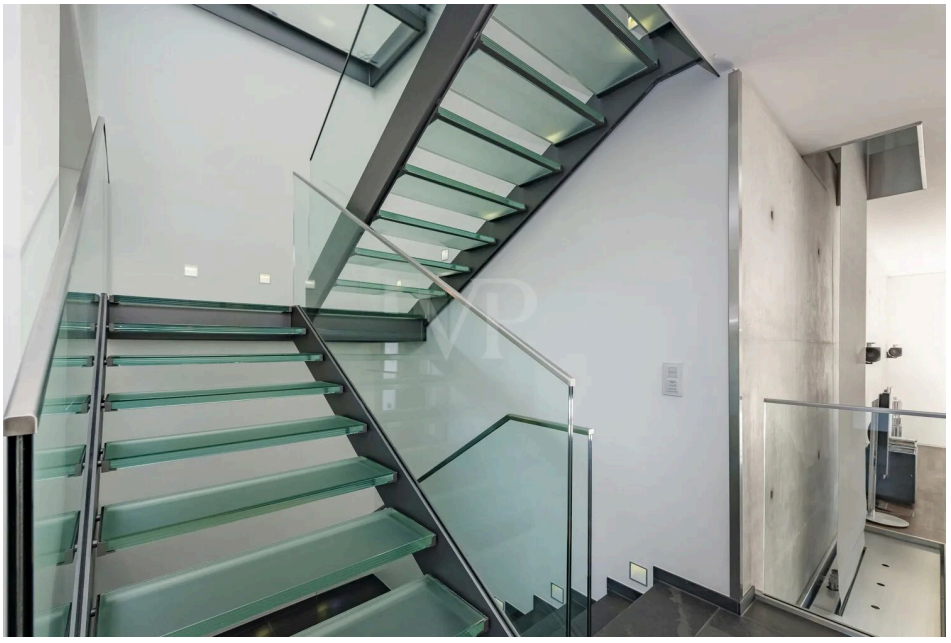




Objektnummer: 26192038 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Die Immobilie

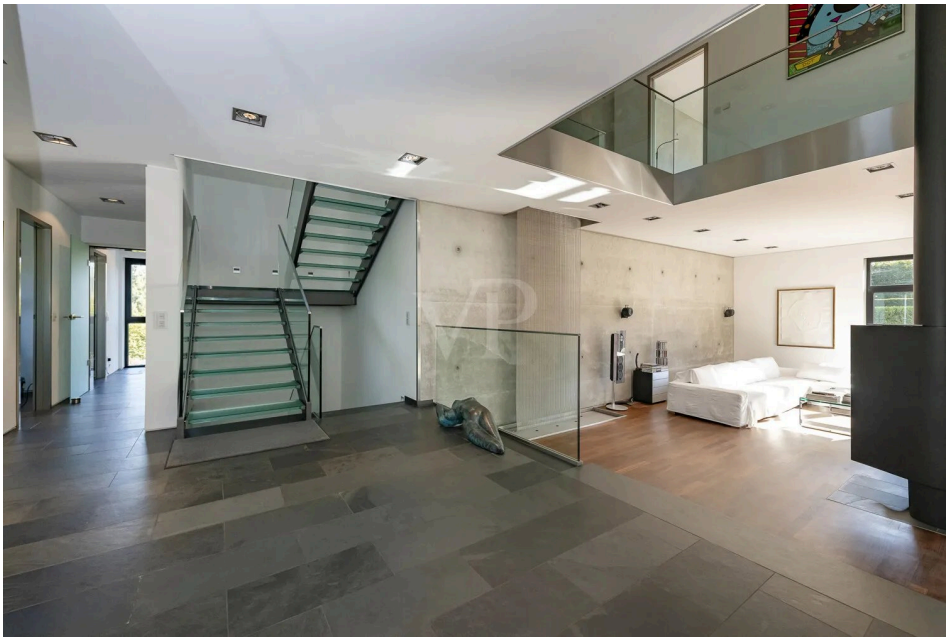




Objektnummer: 26192038 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192038 - 65510 Idstein / Wörsdorf

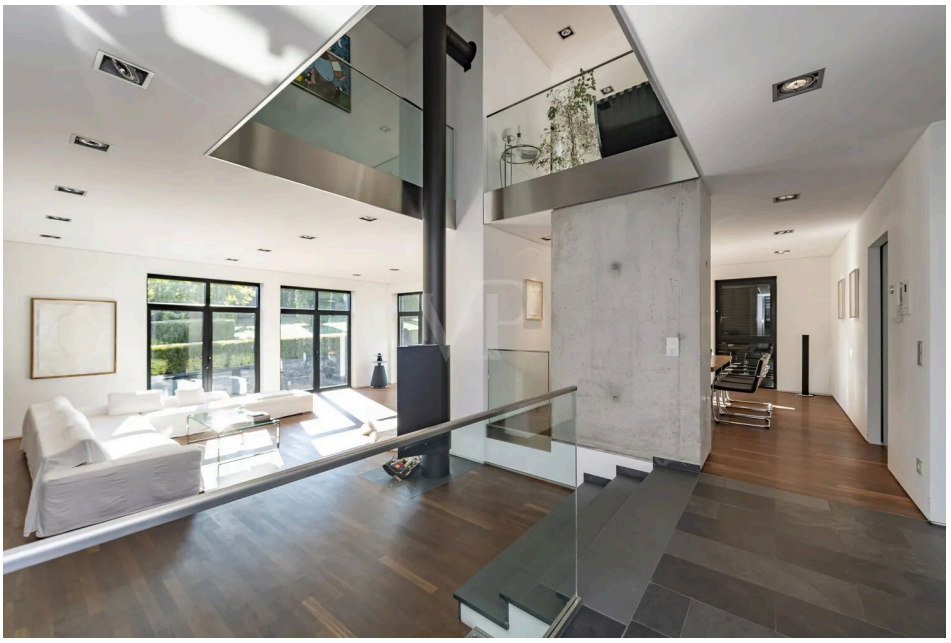
Die Immobilie





Objektnummer: 26192038 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192038 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192038 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Die Immobilie

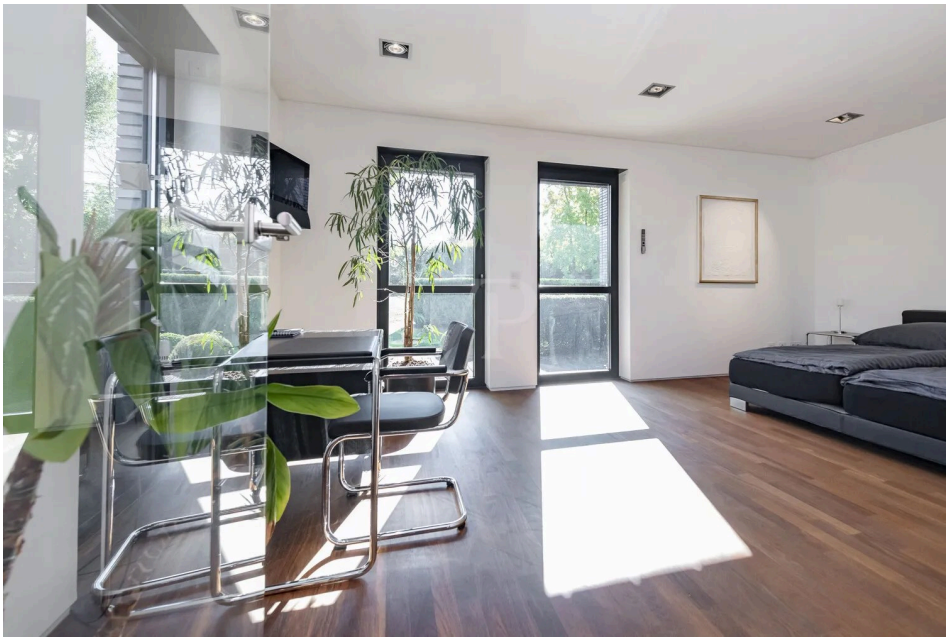




Objektnummer: 26192038 - 65510 Idstein / Wörsdorf

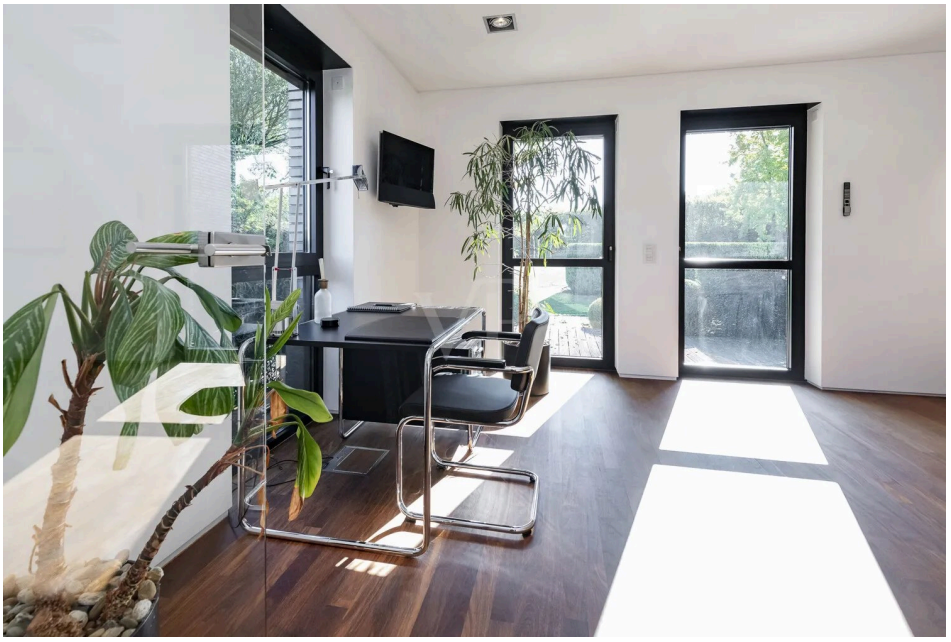
Die Immobilie





Objektnummer: 26192038 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192038 - 65510 Idstein / Wörsdorf

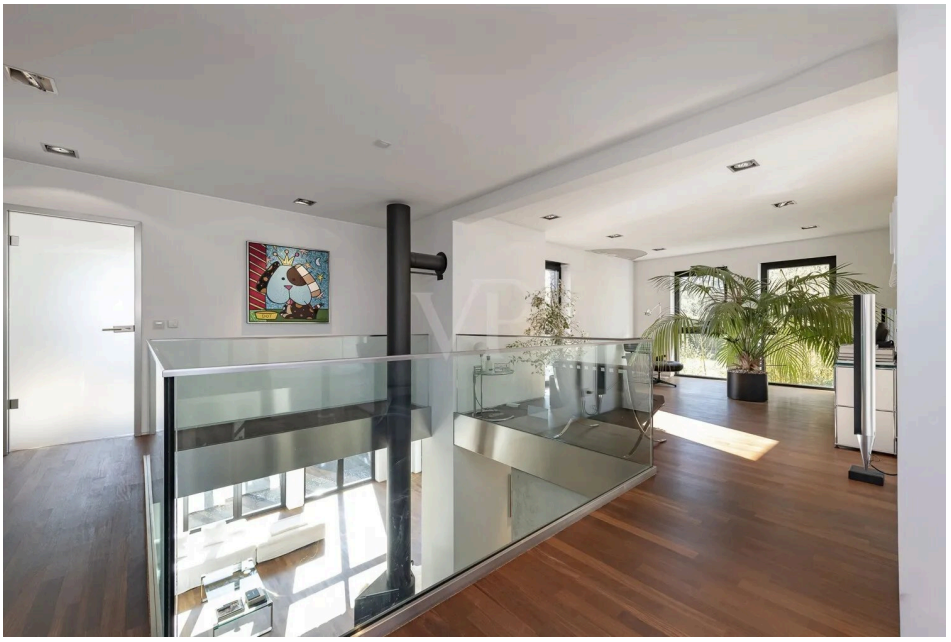
Die Immobilie





Objektnummer: 26192038 - 65510 Idstein / Wörsdorf

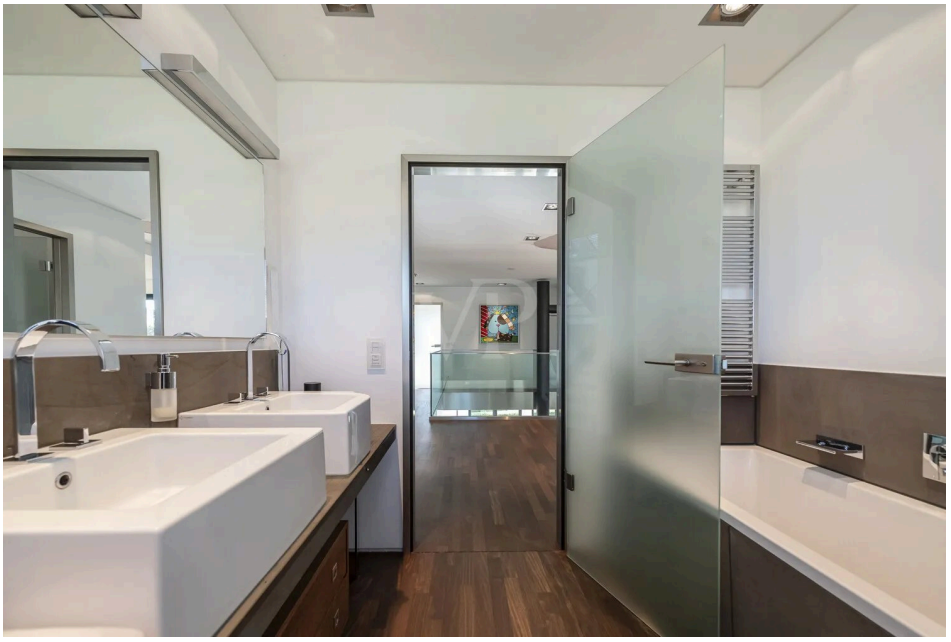
Die Immobilie





Objektnummer: 26192038 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192038 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192038 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192038 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192038 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Die Immobilie

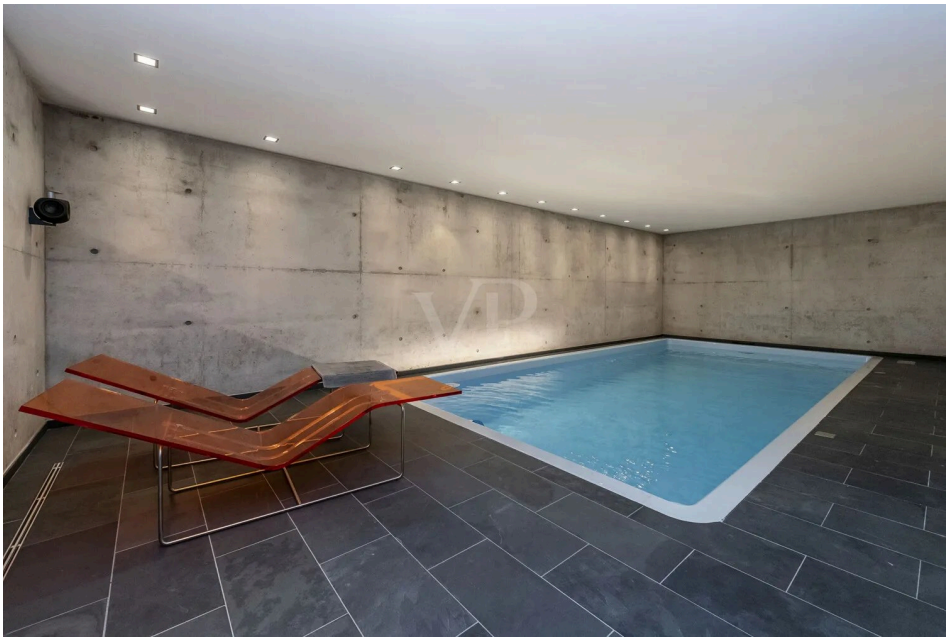




Objektnummer: 26192038 - 65510 Idstein / Wörsdorf

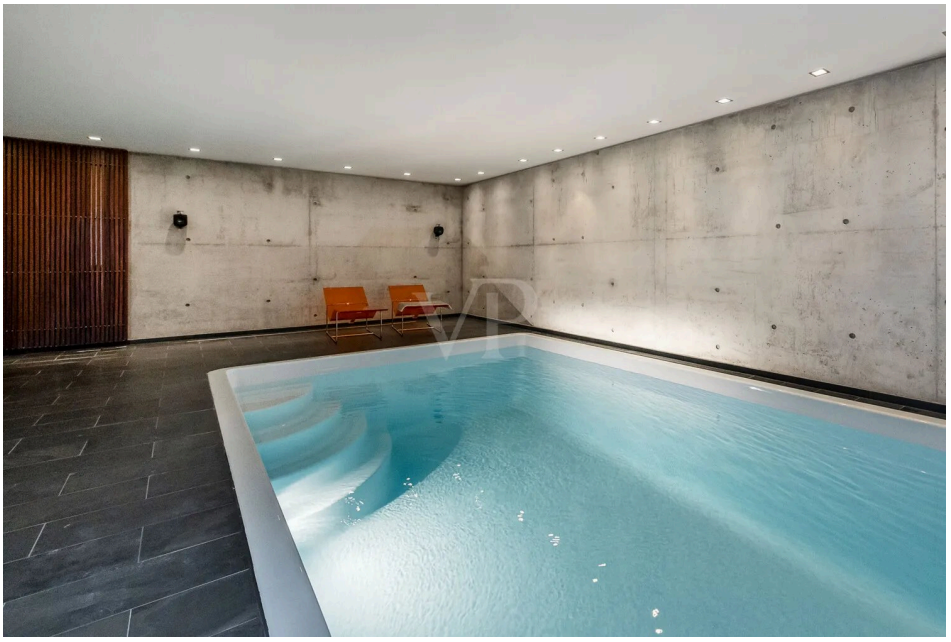
Die Immobilie





Objektnummer: 26192038 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192038 - 65510 Idstein / Wörsdorf

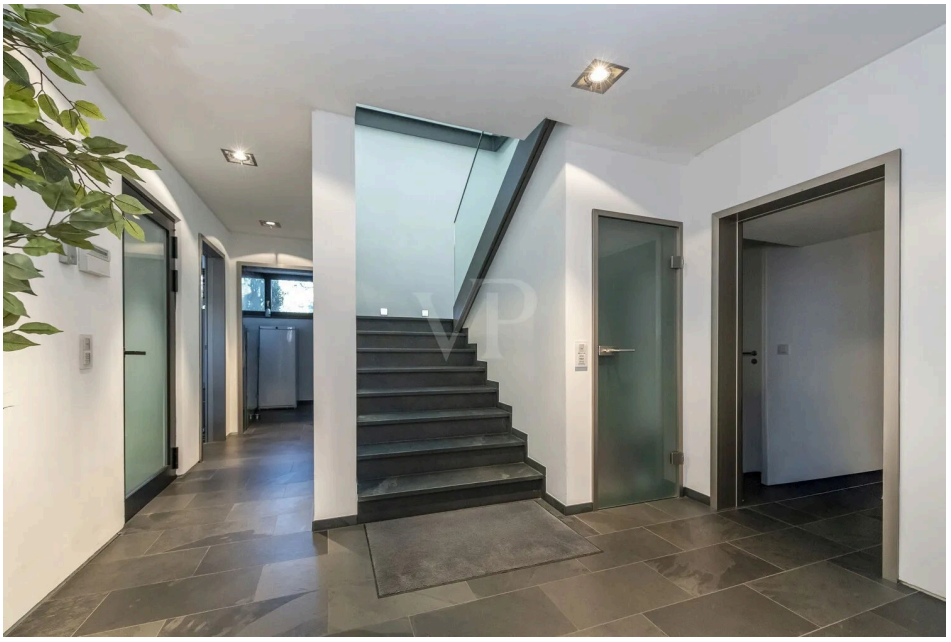
Die Immobilie





Objektnummer: 26192038 - 65510 Idstein / Wörsdorf

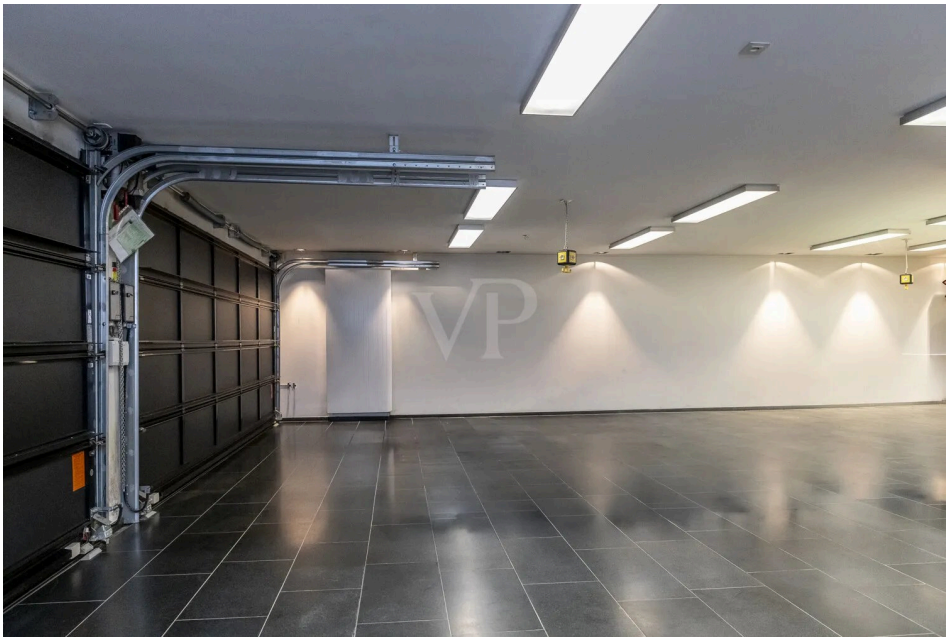
Die Immobilie





Objektnummer: 26192038 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192038 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192038 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192038 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Die Immobilie



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Objektnummer: 26192038 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Die Immobilie



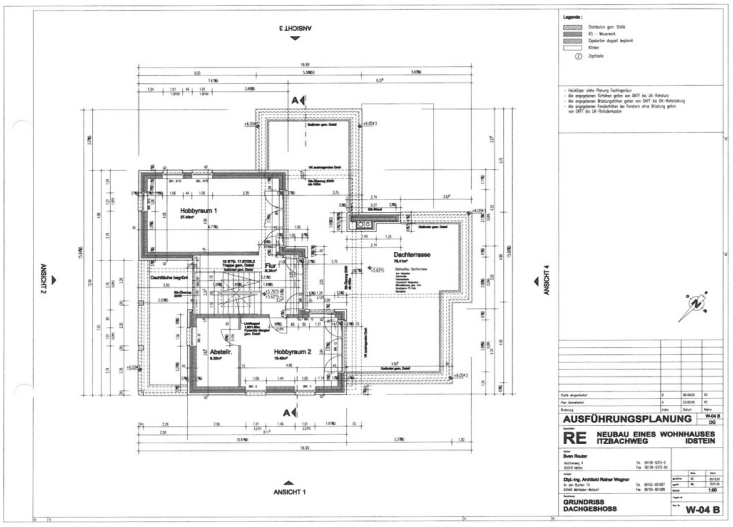
www.von-poll.com

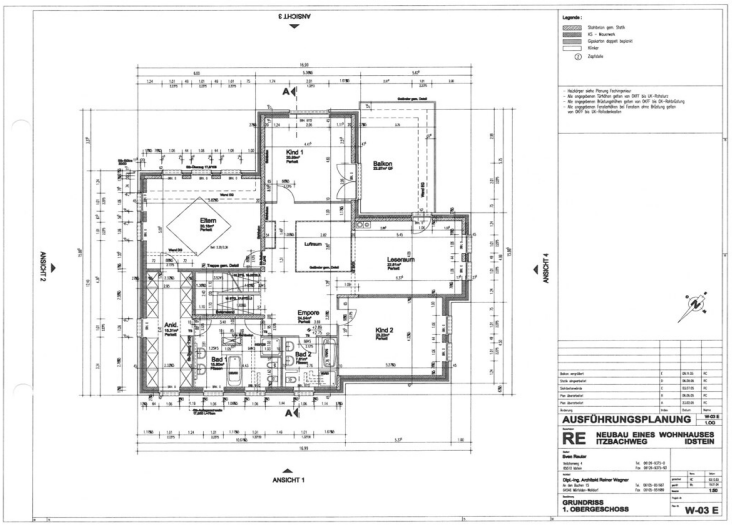


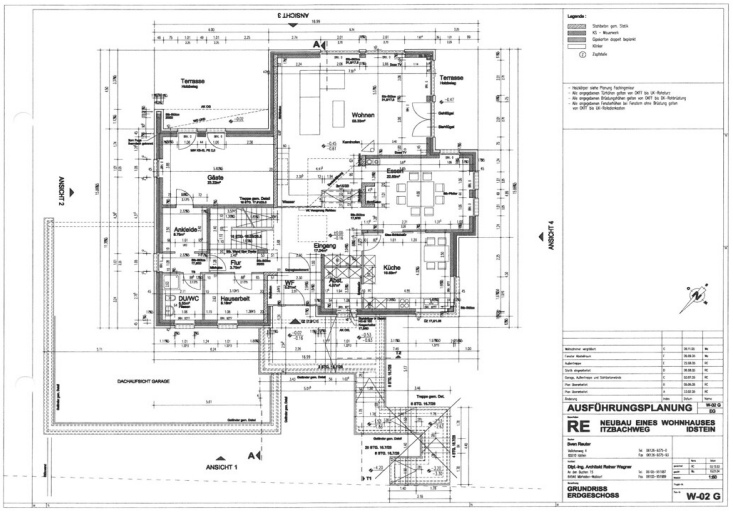
www.von-poll.com

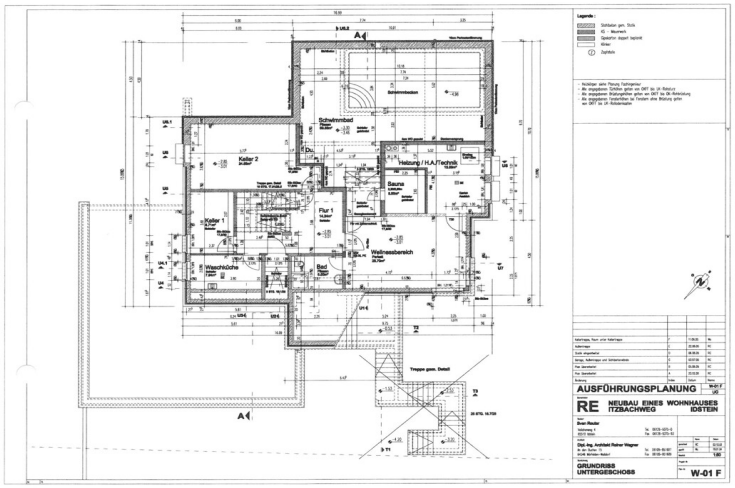
Objektnummer: 26192038 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Grundrisse




ANSICHT 3
ANSICHT 2
ANSICHT 4
ANSICHT 1
Kind 1
Balkon
Eltern
Luftraum
Leseraum
Kind 2
Empore
Bad 2
Bad 1
Abst.
Legende :
AUSFÜHRUNGSPLANUNG
RE
NEUBAU EINES WOHNHAUSES
ITZBACHWEG
IDSTEIN
GRUNDRISS
1. OBERGESCHOSS
W-03 E


ANSICHT 3
ANSICHT 2
ANSICHT 4
ANSICHT 1
Terrasse
Wohnen
Essen
Gäste
Anleide?
Flur
Eingang
Küche
DU/WC
Hauswirtsch.
DACHAUFSICHT GARAGE
Legende:
AUSFÜHRUNGSPLANUNG
W-02 G
NEUBAU EINES WOHNHAUSES
ITZBACHWEG
IDSTEIN
GRUNDRISS
ERDGESCHOSS



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: 26192038 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Ein erster Eindruck

Klarheit und Großzügigkeit prägen den ersten Eindruck dieses architektonischen Unikats: Sonnenlicht flutet durch bodentiefe Fenster und legt goldene Bahnen auf den gepflegten Parkettboden. Der Übergang zwischen Innen- und Außenraum gelingt mühelos dank der großzügigen Blick- und Lichtachsen; die weiten Glasflächen öffnen sich zur Terrasse und holen die Gartenatmosphäre ins Haus. Die Architektur setzt auf klare Linien und hochwertige Materialien, Sichtbetonwände und schwarzer Naturstein schaffen eine ruhige, zeitlose Kulisse, die sich angenehm zurücknimmt und den Blick auf das Wesentliche lenkt - und trotzdem verschmilzt hier die Architektur mit der Natur und bildet die perfekte Symbiose....

Das Herzstück um den freien Wand-Wasserfall bildet ein weitläufiger Wohnbereich , dessen Offenheit Raum für Begegnungen und Rückzug gleichermaßen erlaubt. Die Küche ist ein Statement für Stil und Funktion: weiße Fronten, Edelstahlflächen und eine zentrale Kochinsel geben ihr einen modernen Charakter. Von hier gelangt man direkt in den Essbereich, wo sich große Fenster zum Grün öffnen. Auf 3 Wohnebenen verteilen sich diverse Räume mit eigenem Charakter. Die Bäder überzeugen mit klaren Linien, großzügigen Duschen und fein abgestimmten Details. Arbeiten, Lesen oder Musik, für alles findet sich ein passender Raum. Besonders angenehm ist das Gefühl von Weite, das durch die offene Galerie und die moderne Treppenanlage mit Glasbrüstung verstärkt wird. Die Verbindung der Räume bleibt stets transparent.

Im Untergeschoss findet der anspruchsvolle Bewohner sein eigenes Fitness- und WellnessRefugium... Sauna, Pool und Fitnessraum mit Duschbad und WC bieten hier einen ganz persönlichen Rückzugsort! Und von hier betreten Sie neben den üblichen Kellerräumen ebenfalls die großzügige Garage mit ihren 4-6 Stellplätzen.

Draußen lädt das parkähnliche Grundstück mit seinen weitläufigen, diversen Terrassenflächen zum Durchatmen ein.

Dieses Haus wirkt wie ein Ruhepol, der zugleich Offenheit und Geborgenheit vermittelt. Wer hier ankommt, spürt sofort: Jeder Tag beginnt und endet mit einem Gefühl von Großzügigkeit und Sorgfalt, das in jedem Detail spürbar ist.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass Besichtigungstermine nur nach vorheriger Bonitätsauskunft und mit etwas zeitlichem Vorlauf realisiert werden können!

Objektnummer: 26192038 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Ausstattung und Details

- Kaminofen, drehbar
- Wand-Wasserfall
- Hochwertige Holzböden
- Natursteinböden
- hochwertige Glasabtrennungen
- ''Glastreppe''
- Einbauspots
- Sichtbeton-Wandgestaltung
- hochwertige Dusch- und/oder Wannenbäder, Handtuchwärmer, Bidets
- Fußbodenheizung
- Einbaulösungen, Ankleide
- Einbauküche mit Arbeitsinsel
- separate Hauswirtschaftsküche
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Pool mit Gegenstromanlage
- Sauna
- Fitnessbereich
- Alarmanlage
- Hartholz-Terrassenböden
- Koi-Becken
- Gartenhaus
- Tiefgarage mit 4-6 Stellplätzen

Objektnummer: 26192038 - 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.

Diese außergewöhnliche Liegenschaft befindet sich am Wörsdorfer Ortsrand in grüner Umgebung. Kurze Wege in den Ortskern, eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und die Natur mit Spazierwegen und Feldern direkt 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: 26192038 - 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: 26192038 - 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