Idstein / Walsdorf

Vielseitiges MFH mit Gewerbeeinheit im Ortskern

Objektnummer: 26192041



KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 213 m²

Objektnummer: 26192041 - 65510 Idstein / Walsdorf

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

Objektnummer: 26192041 - 65510 Idstein / Walsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26192041
Wohnfläche	ca. 250 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	265.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 104 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26192041 - 65510 Idstein / Walsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	14.11.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	193.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26192041 - 65510 Idstein / Walsdorf

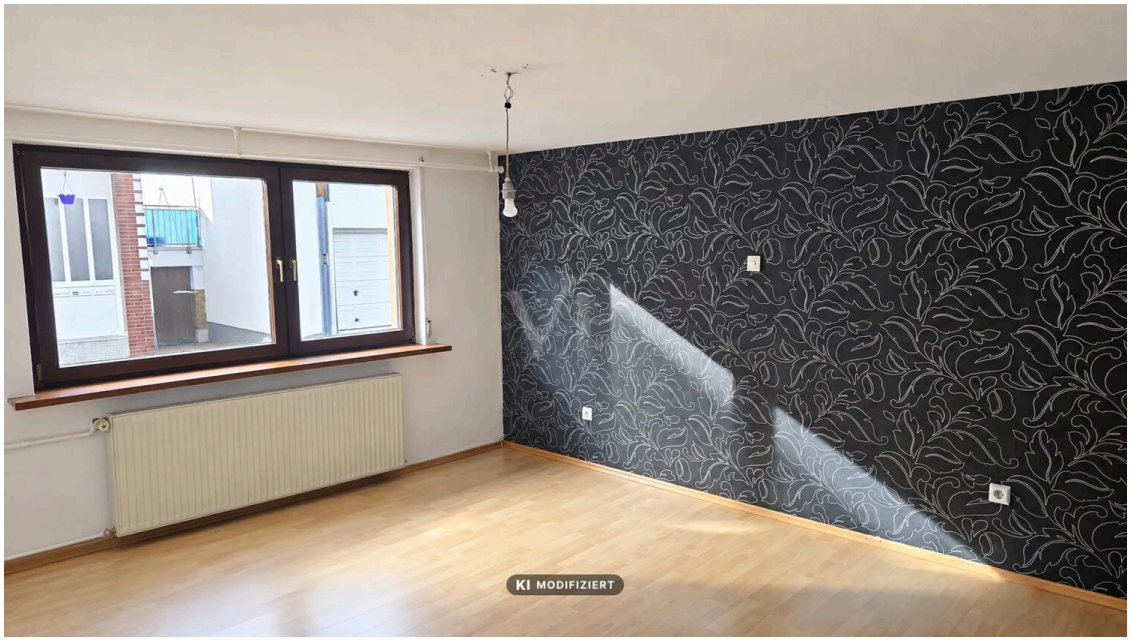
Die Immobilie





Objektnummer: 26192041 - 65510 Idstein / Walsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192041 - 65510 Idstein / Walsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192041 - 65510 Idstein / Walsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192041 - 65510 Idstein / Walsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192041 - 65510 Idstein / Walsdorf

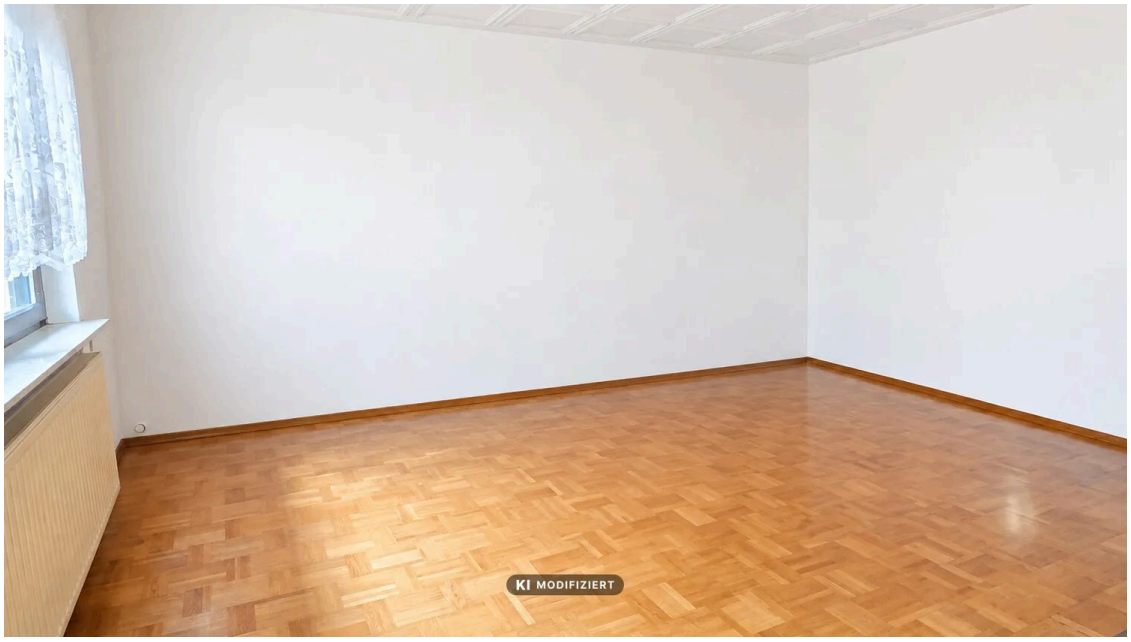
Die Immobilie





Objektnummer: 26192041 - 65510 Idstein / Walsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192041 - 65510 Idstein / Walsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192041 - 65510 Idstein / Walsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192041 - 65510 Idstein / Walsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192041 - 65510 Idstein / Walsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192041 - 65510 Idstein / Walsdorf

Die Immobilie





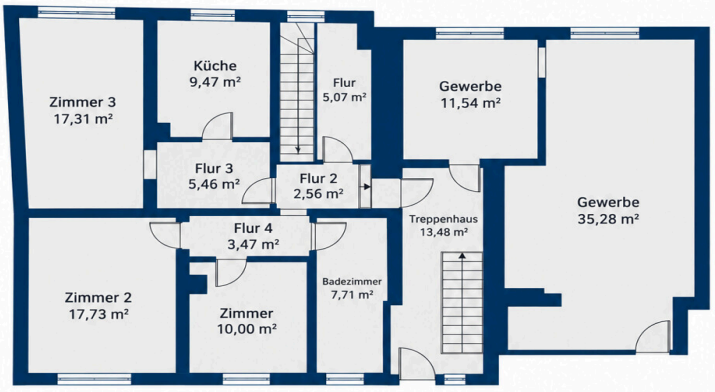
Objektnummer: 26192041 - 65510 Idstein / Walsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26192041 - 65510 Idstein / Walsdorf

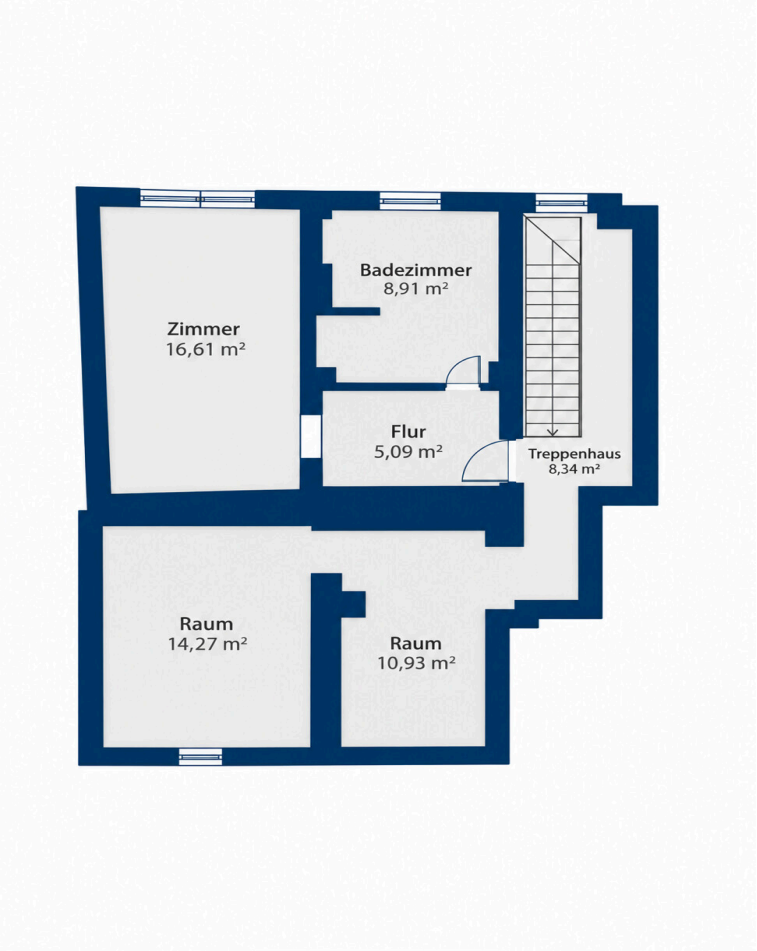
Grundrisse



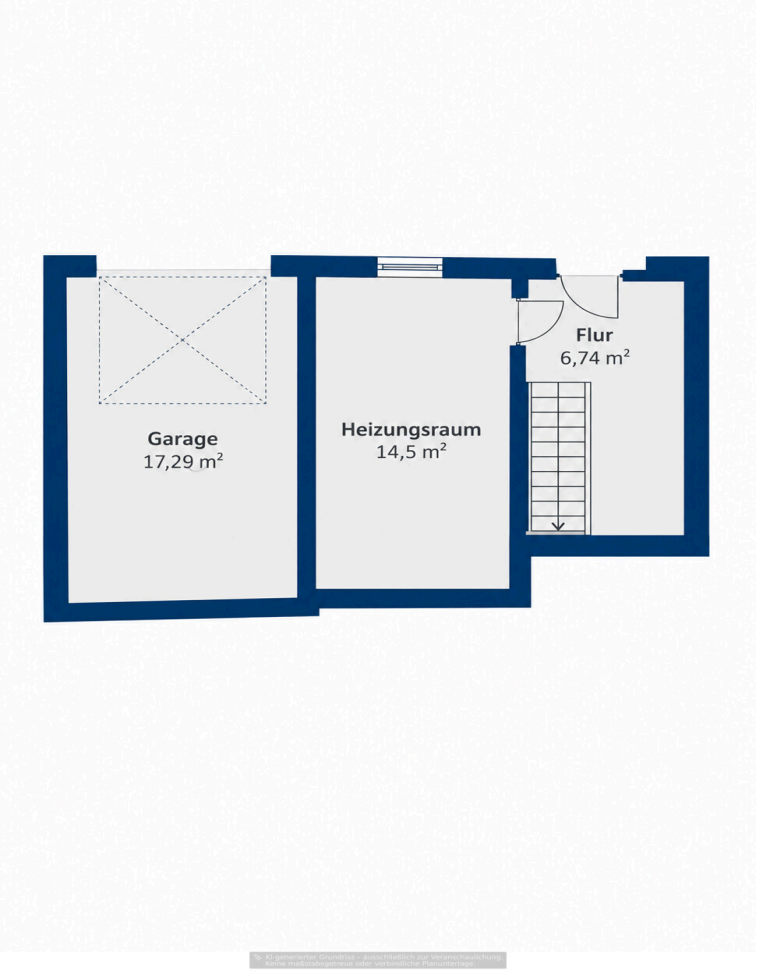
To: KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung.
Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



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: 26192041 - 65510 Idstein / Walsdorf

Ein erster Eindruck

Mitten im Ortskern von Idstein-Walsdorf befindet sich diese vielseitige Mehrparteienhaus, das mit seinem großzügigen Platzangebot und den unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten zahlreiche Perspektiven eröffnet.

Ob zur Eigennutzung mit zusätzlichem Mieteinkommen, als Mehrgenerationenhaus, zur vollständigen Vermietung oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten – hier lassen sich ganz unterschiedliche Wohn- und Nutzungskonzepte verwirklichen.

Das Anwesen verfügt über zwei abgeschlossene Wohnungen, ein weiteres Zimmer mit Bad sowie eine separate Ladeneinheit mit ca. 46 m². Diese eignet sich beispielsweise für einen kleinen Laden, ein Büro, ein Atelier oder zur Vermietung als zusätzliche Gewerbefläche.

Die großzügige Wohnfläche verteilt sich auf eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 79 m², eine 4-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss mit ca. 140 m² sowie einem weiteren Zimmer mit Flur und Bad mit ca. 30 m², ideal beispielsweise als Gäste-, Arbeits- oder separater Wohnbereich.
Ergänzt wird das Raumangebot durch die ca. 46 m² große Ladeneinheit im Erdgeschoss des Hauses.
Darüber hinaus stehen im Haus Keller- und Lagerflächen, eine Waschküche sowie eine Garage zur Verfügung.

Wer noch mehr Platz benötigt, findet im Dachgeschoss eine weitere interessante Perspektive: Ein sehr großer, bislang nicht ausgebauter Dachboden erstreckt sich über die gesamte Gebäudetiefe und bietet zusätzliche Ausbau- und Nutzungsmöglichkeiten, vorbehaltlich der baurechtlichen Genehmigung.

Das ursprüngliche Gebäude wurde vermutlich zwischen 1600 und 1800 als Bauernhaus mit Stallungen auf Fels errichtet. Aus alten Unterlagen geht hervor, dass es sich seinerzeit um ein Fachwerkgebäude mit einer „denkmalswerten Scheunenwand“ handelte, das bereits damals in das Ortsgefüge eingebunden war. Von dieser ursprünglichen Bauweise ist heute allerdings nichts mehr sichtbar.

Im Laufe der Jahrzehnte wurde das Gebäude immer wieder umgebaut, erweitert und an neue Nutzungsanforderungen angepasst. Die einzelnen Veränderungen und Umbauten sind anhand der vorliegenden Bauunterlagen und Baugenehmigungen entsprechend dokumentiert.

Die letzte größere bauliche Veränderung erfolgte 1980/1981. In diesem Zuge wurde die Wohnung im Obergeschoss vergrößert und im Erdgeschoss ein Verkaufsraum mit

Werkstatt eingerichtet.

Die Wohnungen präsentieren sich in einer dem jeweiligen Baualter entsprechenden Ausstattung. Dazu gehören unter anderem Laminatböden, doppelt verglaste Holzfenster sowie geflieste Bäder mit Dusche und Badewanne. Die Westfassade ist über die gesamte Gebäudehöhe gedämmt. Für die Wärmeversorgung sorgt eine Gasheizung aus dem Jahr 2020.

Je nach individuellen Ansprüchen und Nutzungsvorstellungen sollten Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen eingeplant werden. Damit bietet sich gleichzeitig die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und Schritt für Schritt aufzuwerten.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins sprechen Sie uns gerne an. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie vor Ort vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 26192041 - 65510 Idstein / Walsdorf

Ausstattung und Details

3- Zimmer Wohnung:
- Laminatboden, Fliesen
- doppelt verglaste Holzfenster (1980)
- Bad mit Wanne und Dusche

4-Zimmer Wohnung zzgl. Abstellraum:
- Laminatboden, Fliesen
- doppelt verglaste Holzfenster (1980)
- Bad mit Wanne und Dusche

1-Zimmer Wohnung:
- Laminatboden, Fliesen
- Bad mit Wanne und Dusche

Gewerbeeinheit:
- Teppichboden, Fliesen
- doppelt verglaste Holzfenster (1980)
- Aluschaufenster und Tür

Objektnummer: 26192041 - 65510 Idstein / Walsdorf

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler Ortslage von Idstein-Walsdorf und somit mitten im gewachsenen historischen Ortskern des charmanten Idsteiner Stadtteils. Walsdorf verbindet auf besondere Weise dörflichen Charakter, eine lange Geschichte und die reizvolle Landschaft des Taunus.

Besonders bekannt ist der Ort für seine gut erhaltene, geschlossene Scheunenfront aus dem 19. Jahrhundert, die das historische Ortsbild bis heute prägt und Walsdorf zu einem sehenswerten Ort mit ganz eigenem Charakter macht. Die umliegende grüne Taunuslandschaft bietet zudem vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Freizeitaktivitäten in der Natur.

Auch die Freizeitmöglichkeiten kommen nicht zu kurz: Der regional und überregional bekannte Golfpark Idstein mit seinem Nord- und Südkurs ist in wenigen Autominuten erreichbar und begeistert jährlich zahlreiche Golfspieler aus nah und fern.

Die Hochschulstadt Idstein mit ihrer historischen und lebendigen Altstadt, dem Schloss und dem weithin bekannten Hexenturm erreichen Sie ebenfalls in wenigen Autominuten. Hier finden Sie ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten, Schulen und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Eine Bushaltestelle befindet sich in der näheren Umgebung und ermöglicht eine bequeme Anbindung an Idstein sowie die umliegenden Orte. Über die Bahnhöfe in Idstein-Wörsdorf oder Bad Camberg bestehen zudem Zugverbindungen in Richtung Frankfurt am Main und Limburg.

Verkehrstechnisch ist Walsdorf ebenfalls gut angebunden. Die Autobahn A3 mit Anschlussmöglichkeiten in Richtung Frankfurt und Köln sowie die Bundesstraße B8 in Richtung Bad Camberg und Limburg sind in wenigen Autominuten erreichbar. Die Landeshauptstadt Wiesbaden erreichen Sie in ca. 25 Autominuten, den internationalen Flughafen Frankfurt am Main in ca. 45 Autominuten.

Objektnummer: 26192041 - 65510 Idstein / Walsdorf

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: 26192041 - 65510 Idstein / Walsdorf

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