Idstein / Walsdorf

Großzügiges Haus mit schönem Garten, Schwimmbad, Sauna, und viel Potenzial

Objektnummer: 26192045



KAUFPREIS: 485.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 368 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 764 m²

Objektnummer: 26192045 - 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: 26192045 - 65510 Idstein / Walsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26192045
Wohnfläche	ca. 368 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	485.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 209 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26192045 - 65510 Idstein / Walsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	281.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 26192045 - 65510 Idstein / Walsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192045 - 65510 Idstein / Walsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192045 - 65510 Idstein / Walsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192045 - 65510 Idstein / Walsdorf

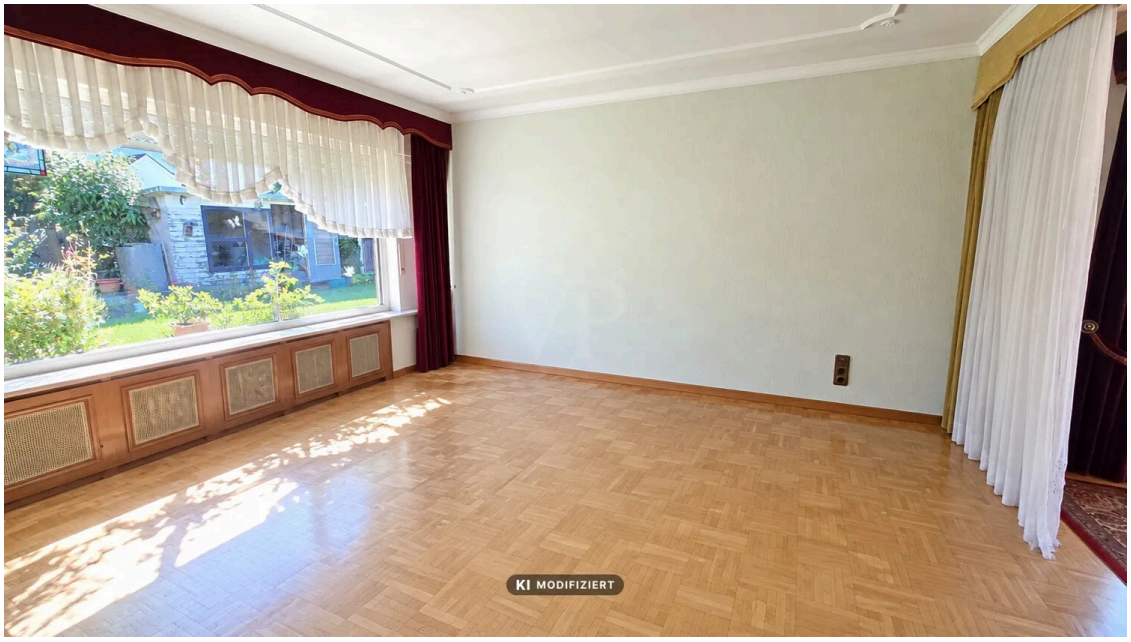
Die Immobilie





Objektnummer: 26192045 - 65510 Idstein / Walsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192045 - 65510 Idstein / Walsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192045 - 65510 Idstein / Walsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192045 - 65510 Idstein / Walsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192045 - 65510 Idstein / Walsdorf

Die Immobilie

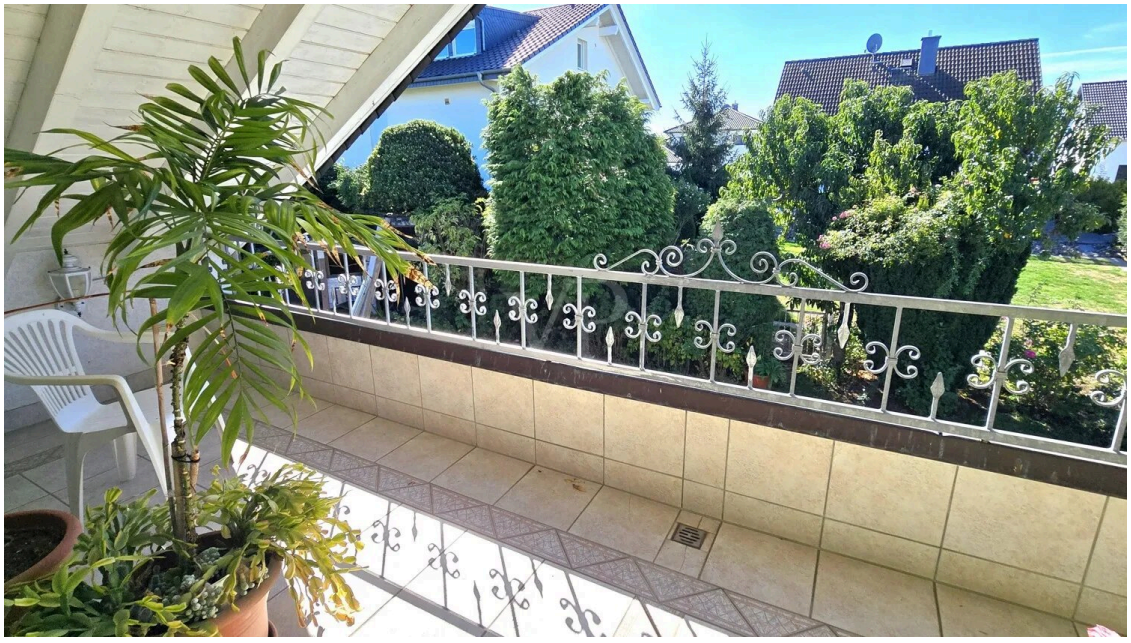




Objektnummer: 26192045 - 65510 Idstein / Walsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192045 - 65510 Idstein / Walsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192045 - 65510 Idstein / Walsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192045 - 65510 Idstein / Walsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26192045 - 65510 Idstein / Walsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26192045 - 65510 Idstein / Walsdorf

Grundrisse







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: 26192045 - 65510 Idstein / Walsdorf

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnlich großzügige Wohnhaus bietet mit über 300 m² Wohnfläche auf einem 764 m² großen Grundstück viel Raum für individuelle Wohnideen und außergewöhnliche Nutzungskonzepte.

In sehr ruhiger und beliebter Wohnlage von Idstein-Walsdorf gelegen, verbindet die Immobilie großzügiges Wohnen mit einem schönen Garten, mehreren Terrassen, einer Doppelgarage und einem Raumangebot, das heute nur noch selten zu finden ist. Besonders spannend sind dabei die vielfältigen Möglichkeiten, die vorhandene Substanz nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln und dem Haus eine neue, ganz persönliche Handschrift zu verleihen.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele, von der aus sich die verschiedenen Wohn- und Funktionsbereiche des Erdgeschosses erschließen.

Herzstück dieser Ebene ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Küche. Diese ist sowohl vom Essbereich als auch vom Flur aus erreichbar und fügt sich damit funktional in den Grundriss ein.

Darüber hinaus stehen im Erdgeschoss ein Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie zwei weitere Zimmer zur Verfügung. Ob Büro, Gästezimmer, Ankleide oder privater Rückzugsort – die Raumaufteilung lässt unterschiedliche Wohnkonzepte zu.

Eine Besonderheit des Hauses ist der ehemalige Schwimmbad- und Wellnessbereich mit Sauna. Das Schwimmbad befindet sich derzeit nicht mehr in Betrieb. Eine Wiederinbetriebnahme ist grundsätzlich denkbar, würde jedoch eine Erneuerung bzw. Modernisierung der Schwimmbadtechnik erfordern.

Gerade dieser außergewöhnlich große Bereich eröffnet aber auch interessante Perspektiven für eine zukünftige Neugestaltung. Denkbar wäre – vorbehaltlich der baurechtlichen und technischen Prüfung – beispielsweise eine Umgestaltung zu zusätzlichem Wohnraum. Auch für Käufer, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten und großzügige Flächen für Büro, Praxis, Atelier oder ähnliche Nutzungen suchen, bietet die Immobilie spannende Möglichkeiten.

Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Zimmer sowie ein Badezimmer. Besonders beeindruckend ist ein nahezu 40 m² großes Zimmer mit eigenem Balkon. Aufgrund seiner Größe lässt sich dieser Raum ganz unterschiedlich gestalten – beispielsweise als großzügiges Schlafzimmer, Kinder- oder Jugendbereich, Wohn- und Arbeitszimmer, Atelier oder privater Rückzugsort.

Auch der Außenbereich bietet viel Platz zum Genießen. Der eingewachsene Garten und mehrere Terrassenbereiche schaffen schöne Möglichkeiten für entspannte Stunden im Freien, gemeinsame Abende mit Familie und Freunden oder einfach einen ruhigen Platz für sich selbst.

Eine Doppelgarage bietet neben Platz für Fahrzeuge zusätzliche Abstellmöglichkeiten. Darüber hinaus stehen im Kellergeschoss umfangreiche Nutzflächen zur Verfügung – ideal für Hobby, Werkstatt, Fitness, Lagerung oder andere individuelle Zwecke.

Das Haus befindet sich in einem renovierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand. Entsprechende Investitionen sollten daher bei der weiteren Planung berücksichtigt werden. Gleichzeitig liegt genau darin die Chance dieser Immobilie: Die außergewöhnliche Größe, das vielseitige Raumangebot und das Grundstück bieten eine hervorragende Basis, um das Haus technisch, energetisch und gestalterisch neu zu denken und an die eigenen Vorstellungen anzupassen.

Mit rund 368 m² Wohnfläche, sieben Zimmern, dem ehemaligen Schwimmbad- und Wellnessbereich mit Sauna, Balkon und Terrassen, einem schönen Garten sowie umfangreichen Nebenflächen ist dieses Haus kein Objekt von der Stange. Es richtet sich an Menschen, die viel Platz suchen, Ideen haben und das Potenzial einer besonderen Immobilie erkennen.

Neugierig geworden?
Dann freuen wir uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Haus bei einer persönlichen Besichtigung vorzustellen.

Objektnummer: 26192045 - 65510 Idstein / Walsdorf

Ausstattung und Details

- Neue Heizungsanlage 2025 (Gas-Hybrid)
- Naturschiefer-Dach (ca. 20 Jahre alt)
- Kunststoff-Fenster doppeltverglast
- Fliesenboden in den Fluren
- Parkettboden im Wohnzimmer und Essbereich
- Schwimmbad und Sauna (außer Betrieb)
- 3 Bäder
- 2 Terrassen
- Balkon und Loggia im OG
- Doppelgarage
- Garten
- Schuppen

Objektnummer: 26192045 - 65510 Idstein / Walsdorf

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anwohnerstraße in Ortsrandlage von Idstein-Walsdorf, einem Stadtteil von Idstein eingebettet und umgeben von der reizvollen und grünen Taunuslandschaft.

Der regional und überregional sehr bekannte Golfplatz von Idstein mit einem Nord- und einem Südkurs ist in wenigen Autominuten erreichbar und begeistert jährlich zahlreiche Golfspieler aus nah und fern.

Die Hochschulstadt Idstein mit der historischen und lebhaften Altstadt, dem Schloß und dem bekannten Hexenturm erreichen Sie ebenfalls in nur wenigen Autominuten. Eine Bushaltestelle befindet sich ganz in der Nähe so dass die umliegenden Orte auch bequem und schnell mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreicht werden können. Von Idstein-Wörsdorf oder von Bad Camberg aus können Sie bequem mit der Deutschen Bahn in Richtung Frankfurt oder Limburg fahren.

In wenigen Autominuten erreichen Sie die A3 in Richtung Limburg/ Köln und Frankfurt sowie die B8 in Richtung Bad Camberg/ Limburg. Den internationalen Frankfurter Flughafen können Sie in ca. 45 Autominuten bequem erreichen, die Landeshauptstadt Wiesbaden in ca. 25 Autominuten.

Walsdorf ist vor allem durch die sehr gut erhaltene geschlossene Scheunenfront aus dem 19. Jahrhundert bekannt und ist für Besucher aus Richtung der östlich verlaufenden B8 besonders gut sichtbar.

Objektnummer: 26192045 - 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: 26192045 - 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