Idstein / Wörsdorf

Historische rheinfänkische Hofreite - liebevoll kernsaniert

Objektnummer: 24192031

KAUFPREIS: 950.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 245 m^2 • **ZIMMER:** 10 • **GRUNDSTÜCK:** 600 m^2

Objektnummer: 24192031 - 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: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	24192031
Wohnfläche	ca. 245 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	8
Badezimmer	4
Baujahr	1892
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	950.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 136 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	02.10.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	115.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

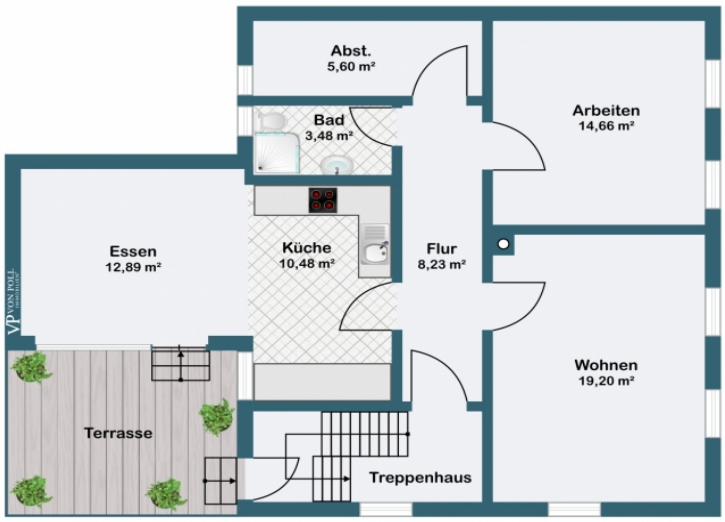
Die Immobilie

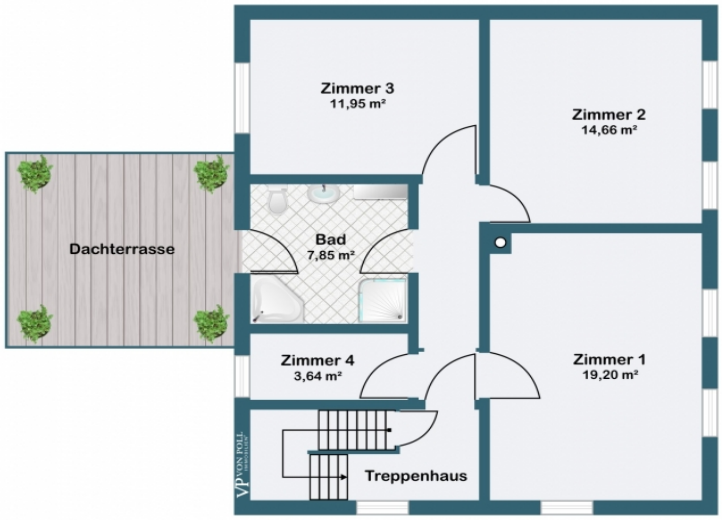
Objektnummer: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

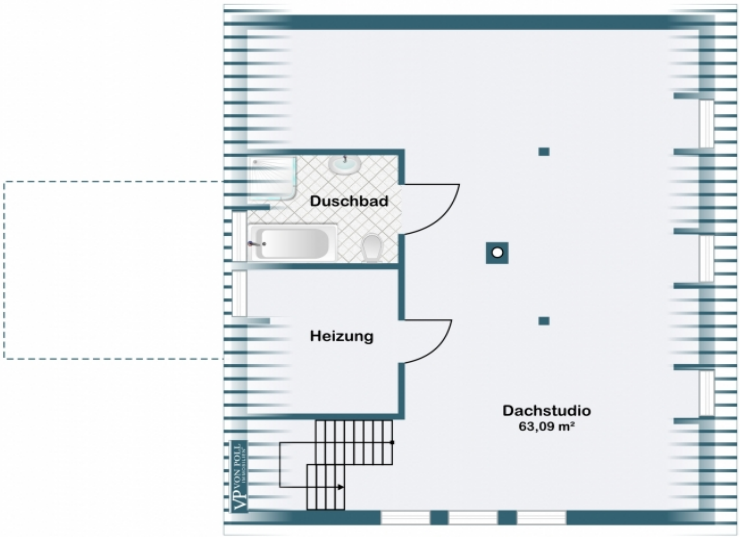
Die Immobilie

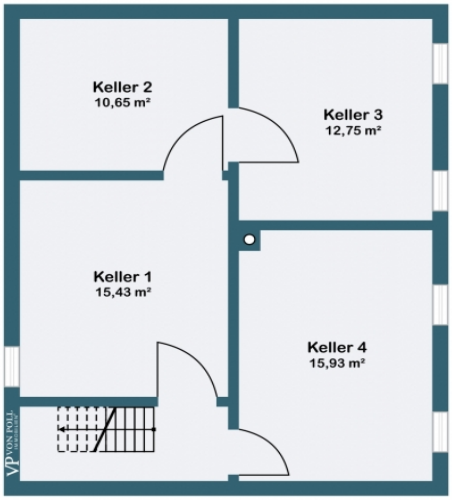
Objektnummer: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

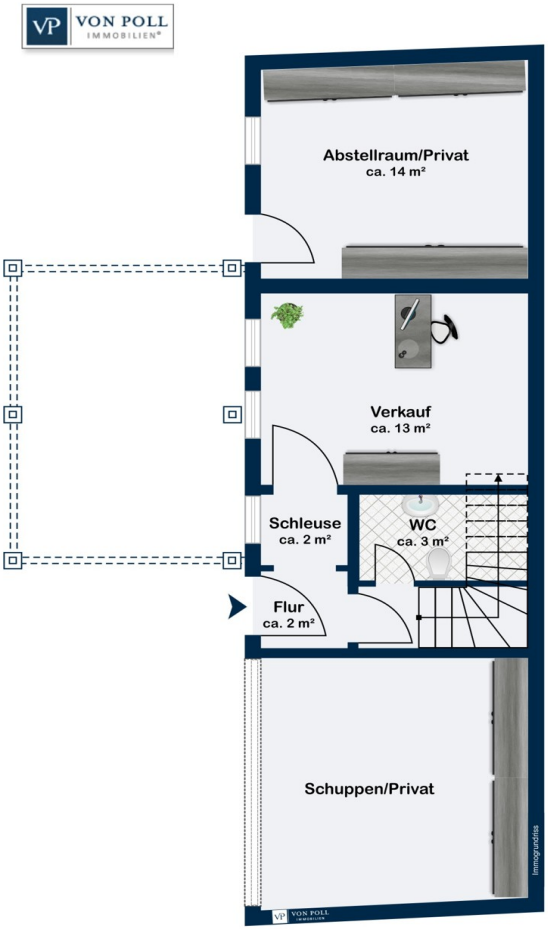
Grundrisse

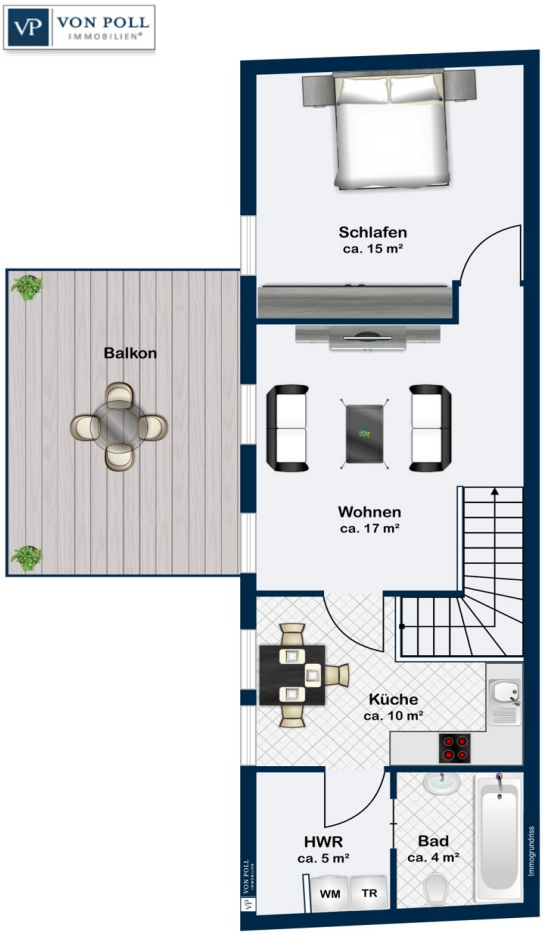



Zimmer 3
11,95 m²
Zimmer 2
14,66 m²
Dachterrasse
Bad
7,85 m²
Zimmer 4
3,64 m²
Zimmer 1
19,20 m²
Treppenhaus


Duschbad
Heizung
Dachstudio
63,09 m²


Keller 2
10,65 m²
Keller 3
12,75 m²
Keller 1
15,43 m²
Keller 4
15,93 m²


VON POLL IMMOBILIEN
Abstellraum/Privat
ca. 14 m²
Verkauf
ca. 13 m²
Schleuse
ca. 2 m²
WC
ca. 3 m²
Flur
ca. 2 m²
Schuppen/Privat
immoographics



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: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein rheinfränkisches Hof-Ensemble, bestehend aus 2 sanierten Gebäudeeinheiten nach WEG aufgeteilt - zur privaten Nutzung oder wie jetzt, als Kapitalanlage zur Vermietung.

Diese historische Hofreite aus dem Jahr 1885 unterliegt gem. der Gestaltungssatzung der Verpflichtung zur Bauformerhaltung (Form u. Aussehen d. Gebäude müssen erhalten bleiben) und ist aktuell vermietet.

Auf 3 Etagen im Haupthaus ergibt sich genügend Freiraum für die Großfamilie: eine geräumige Küche mit Einbaulösung und angrenzendem Esszimmer, 5 Schlaf-/Arbeitszimmer sowie 3 Bäder ermöglichen Ihnen ein großzügiges Miteinander, Arbeiten und Wohnen unter einem Dach oder Platz für Ihren Besuch...
Neben der kleinen Dachterrasse / Captain's Deck im Obergeschoss, die einen hervorragenden Blick in den üppigen Garten erlaubt, befindet sich gleich neben der Wohnküche eine weitere Terrasse für den lauen Sommerabend.

Im Nebengebäude, das sich hervorragend für die Vermietung an 1 Person, Pärchen oder Selbernutzung durch das erwachsene Kind anbietet, befindet sich ein großzügiger Schlafbereich, offene Küchenlösung, offenes Wohnen/Essen sowie ein modernes Bad mit WM-Anschluss.
Es sind weitere Ausbaumöglichkeiten in beiden Gebäuden gegeben!

Der gesamte vordere Garten mit altem Obstbestand und einem schattigen Kindereck steht zu Ihrer Verfügung, weiterhin ein Garagenanteil sowie Stellplatz am Haus. Der seitliche Kuhstall kann zu weiteren Wohnzwecken ausgebaut werden.

Es ist wichtig zu wissen, dass es ein 3. Gebäude auf dem Gelände gibt - hier besteht ein gegenseitig im Grundbuch eingetragenes Vorkaufsrecht der beiden Eigentümerparteien. Der zum Verkauf stehende WEG-Anteil beträgt 3/5 der gesamten Hofreite!

Hinweis: einige Fotos im Exposé wurden mit Hilfe von KI möbliert.

Sprechen Sie uns gerne an, damit wir Ihre weitergehenden Fragen direkt beantworten können.

Objektnummer: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Ausstattung und Details

HAUPTHAUS: ca. 190m²
- Einbauküche
- Gas-Zentralheizung
- Kaminofen
- Meranti-Holz Fenster, doppelverglast
- Meranti-Parkettboden im Dachstudio
- Pitchpine- oder Fliesenböden
- Original Dielenböden
- Fußbodenheizschleife in der Küche, Esszimmer sowie Bad im DG
- Video-Überwachung
- Freisprechanlage
- Satellit
- Dachterrasse 12m² im 1. OG
- Freisitz mit Bankirai-Terrasse vor dem Esszimmer

NEBENGEBÄUDE: ca. 55m²:
- Gas-ZH mit Fußbodenheizung
- Einbauküche
- Freisprechanlage und Videoüberwachung
- Meranti-Holzfenster, doppelt verglast
- Velux-Dachfenster, doppelt verglast
- Satellitenempfang für TV/Radio
- Bodenbelag Fliesen
- LED-Leuchten im Wohnbereich
- Halogen im UG
- Büro- bzw. Sicherheitsraum mit Alarmanlage
- Schlafen
- Wohnen mit offener Küche
- Bad und Gäste-WC
- 2 Nebenräume (12+20m²)

NUTZFLÄCHEN: ca. 136m²
- 44m² + 44m² + 48m² (Haupthaus, Nebengebäude, Kuhstall)
- Großzügiger Gartenbereich mit Hortensien und Obstbestand
- Garagenplatz und 1 Freiplatz
- Hofnutzung / Innenhof
- schmiedeeisernes Hoftor

MODERNISIERUNGSMAßNAHMEN:

2001: Kernsanierung Haupthaus inkl. Wasser- sowie Elektroinstallationen
2013/14: Sanierung Nebengebäude
2023: Fenster, Klappläden, Türen d. Haupthauses abgeschliffen und neu gestrichen
2024: Neuaufbau der Gartenmauer
2024: Straßenfassade d. Haupthauses neu verputzt und gestrichen
2025: Sockel Nebengebäude wird im L. d. 1 Hj. neu verputzt und farblich angepasst

Objektnummer: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Alles zum Standort

In dem beliebten Idsteiner Vorort Wörsdorf befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße diese Hofreite.
Wörsdorf mit seinen gut 3700 Einwohnern ist aufgrund seiner guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung ein sehr beliebter Ortsteil von Idstein (ca. 26.000 Einwohner). Neben einem eigenen Bahnanschluss (Richtungen: Frankfurt, Wiesbaden, Limburg, Köln), erreicht man den Autobahnanschluss (A3) in Ri. Köln bzw. Frankfurt in nur 5 Minuten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind genauso vorhanden, wie Arzt, Apotheke, Bäcker und Post. Wörsdorf verfügt darüber hinaus über eine eigene Grundschule und 2 Kindergärten.

Objektnummer: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 115.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 24192031 - 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