Idstein

# Ihr sonniges Zuhause in beliebter Idsteiner Höhenlage

***Objektnummer: 25192017***

**KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 233 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 745 m²**

**Objektnummer: 25192017 - 65510 Idstein**


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

**Objektnummer: 25192017 - 65510 Idstein**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25192017 |
| Wohnfläche | ca. 233 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1965 |
| Stellplatz | 1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 895.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021 |
| Zustand der Immobilie | modernisiert |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

**Objektnummer: 25192017 - 65510 Idstein**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 19.06.2028 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 133.20 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |
| Baujahr laut Energieausweis | 1965 |

**Objektnummer: 25192017 - 65510 Idstein**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25192017 - 65510 Idstein**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25192017 - 65510 Idstein**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25192017 - 65510 Idstein**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25192017 - 65510 Idstein**

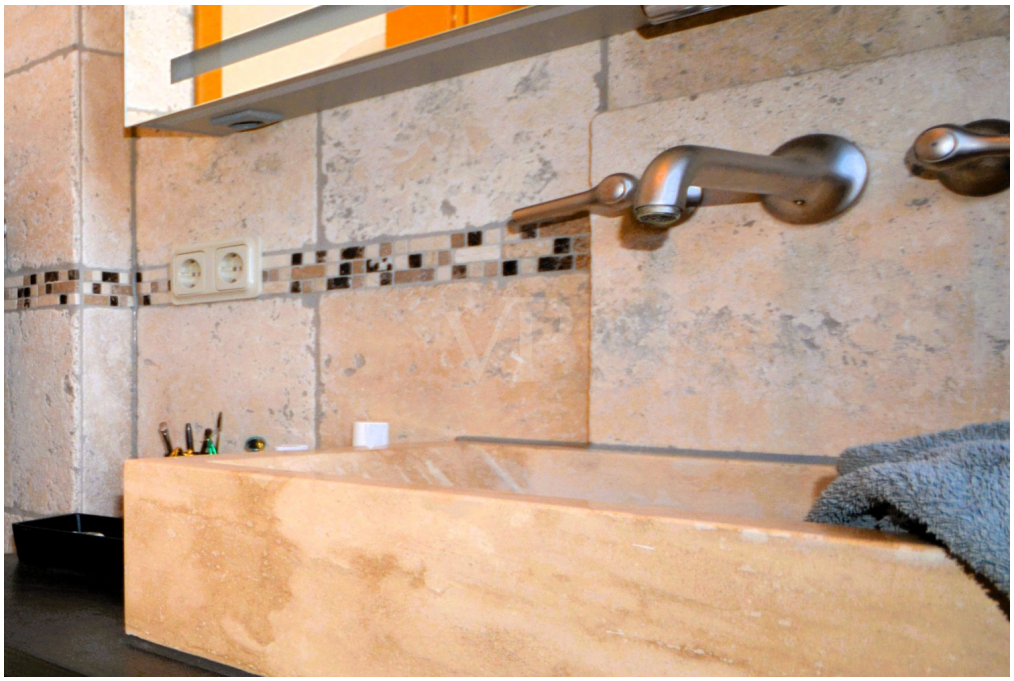
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25192017 - 65510 Idstein**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25192017 - 65510 Idstein**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 25192017 - 65510 Idstein**

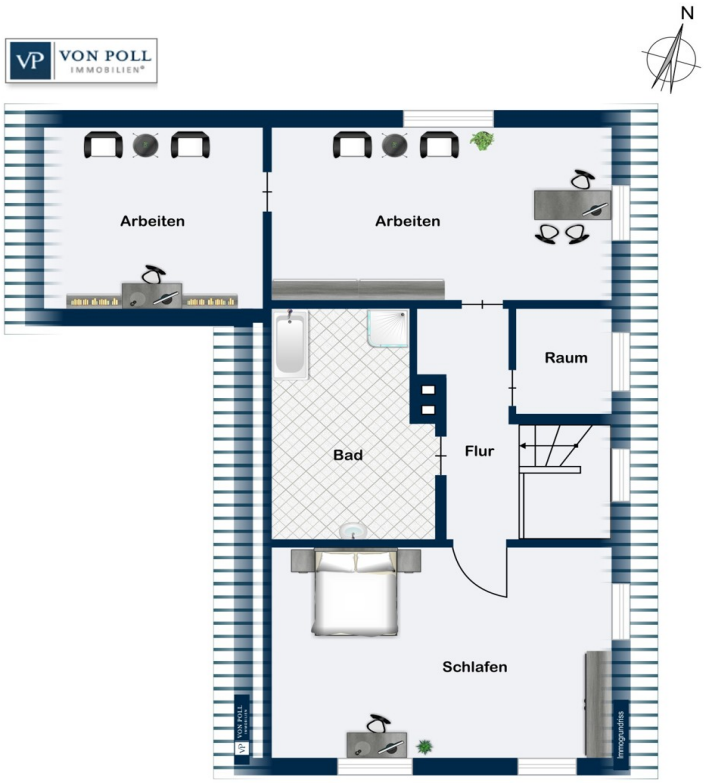
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25192017 - 65510 Idstein**

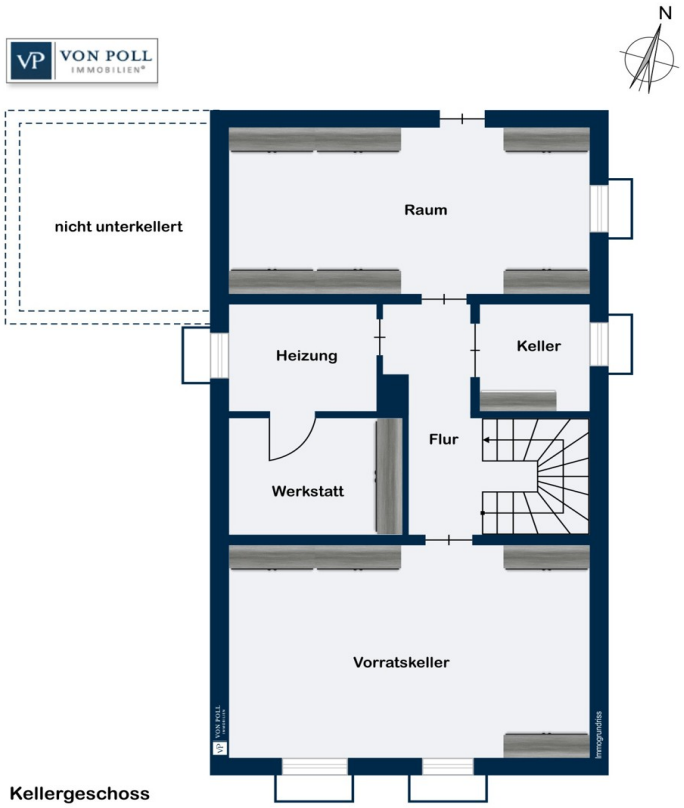
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25192017 - 65510 Idstein**

# Grundrisse




Obergeschoss




Kellergeschoss

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: 25192017 - 65510 Idstein**

# Ein erster Eindruck

Dieses in beliebter Idsteiner Lage gelegene Einfamilienhaus wurde in mehreren Bauabschnitten Zug um Zug erweitert und entsprechend immer wieder modernisiert. Der Grundriss v.a. im Wohnbereich gewinnt dank des Wintergartenanbaus ungemein an Blickachsen und lässt Sie im Einklang mit der Natur - dank des schönen Grundstückanteils - leben.

Das Erdgeschoss, auch barrierefrei zu bewohnen, beinhaltet neben dem geräumigen Eingangsabschnitt, einen gemütlichen Wohnbereich mit dem Kaminofen und dem Zutritt zu dem sonnigen Wintergarten, der natürlich zu 3 Seiten beschattet und auch frontal vollkommen geöffnet werden kann. 2 Arbeits- oder auch Schlafzimmer mit einem gepflegten Bad runden diese Ebene geschickt ab, um auch im Alter ebenerdig leben zu können!
Begeistern wird Sie das schöne Grundstück, das man in dieser stadtnahen Lage kaum vermutet und auch strassenseitig nicht einsehbar ist.
Im ausgebauten Dachgeschoss, das der Familie als privater Rückzugsort dient, befinden sich 3 sonnige Schlafzimmer, wovon ein Raum sich eher als Arbeitszimmer / Hauswirtschaftsraum anbietet. Das Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne ist sehr gepflegt und ungewöhnlich groß. Auch hier befindet sich, wie im EG eine geschickte Einbaulösung sowie ein kleiner Abstellraum.

Das Kellergeschoss ist ein typischer 60er Jahre Keller, massiv und geräumig mit vielen Abstellmöglichkeiten und Zugang zum Garten. Hier sollten bitte noch Kosten für eine Sanierung mit eingeplant werden.

Das Grundstück ist herrlich eingebettet und nach S/W ausgerichtet. Eine Garage dient als Gartenhaus. Weiterhin befinden sich vor dem Haus 1 Carport sowie 2 Stellplätze.

Stimmen Sie gern einen Besichtigungstermin mit uns ab und haben Sie bitte Verständnis dafür, dass wir eine Bonitätsauskunft von Ihnen verlangen können.

Zur Info: Die Grundrisse werden in Kürze ergänzt.

**Objektnummer: 25192017 - 65510 Idstein**

# Ausstattung und Details

AUSSTATTUNGSMERKMALE:
- Entkalkungsanlage
- z.T. abschließbare Fenster, VSG-Glas K1, z.T. bodentief
- Öl-Zentralheizung aus 2013 ( Weisshaupt)
- Kaminofen
- Starkstromanschluss im Keller
- Satellitenschüssel
- Stromabschaltung , wenn kein Verbraucher angeschlossen ist
- Landhaus-Einbauküche mit Markeneinbaugeräten und Berbel-Abzug nach außen
- Trinkwasser-System Multi Pure im geschlossenen System ( 7000 ltr. Filterdurchlauf)
- wahlweise Echtholzböden, Laminat
- Wintergartenanbau, mit automatischer Beschattung ( Aluminium) und fußwarmen Steinfliesen
- Terrassenbelag aus indischem Sandstein
- Diverse Einbaulösungen im Wohnbereich
- Duschbad EG: Regendusche, Marmor-Waschbecken, Schiefer-Waschtisch u. poliertem Schieferboden
- Kaltdach mit Zwischendecken-Isolierung, Dampfsperre, 2-zügiger Kamin
- Regenwasser-Zisternen ( 2000 und 6000 ltr.) sowie ein angeschlossener Brunnen
- Bewegungsmelder, 3 Außenkameras
- Schieferdach, Frankfurter Pfanne schieferblau
- Garage, Carport, 2 Stellplätze

Auflistung der MODERNISIERUNGS-MASSNAHMEN
1972: Kernsanierung
1997: Sanierung Heizkörper-Stromleitungen ( Dokumentation liegt vor vom Vorbesitzer)
1998: Dämmung Dach
2004: Hofeinfahrt
2005: Dachflächenfenster Nordseite
2007: - Fenster im Eingangsbereich, Flur
- Badsanierung
- 2 Arbeitszimmer im DG einschl. Dämmung der Dachschrägen
2008: - Wintergarten und Terrassenanbau ( VSG-Glas)
- Arbeitszimmer EG saniert mit Innendämmung
- Wohnzimmer saniert, Heizkörper erneuert
- Winkelstützmauer
- Zisterne 6000 ltr.

- Carport und Einfahrt erneuert
- Satelliten-Anlage
- Kaminofen

2009: Fenster EG,OG mit VSG-Glas
2011: Fenster im Gästezimmer und Büro mit VSG-Glas ausgestattet
2012: Kellersanierung ( Wände, Zwischen-Decke gedämmt, Fenster u. Tür mit VSG-Glas
2013: - Wintergarten-Beschattung Aluminium
- Öl-Heizung neu (Weisshaupt)
2021: Enthärtungsanlage neu

**Objektnummer: 25192017 - 65510 Idstein**

# Alles zum Standort

Zentrale, ruhige und beliebte Wohnlage in Idsteiner Höhenlage...
Mit seinen gepflegten Einfamilienhäusern, der Nähe zur Altstadt sowie Natur, gehört sie zu den begehrtesten Wohnlagen Idsteins.

Idstein, mit seinen 11 Ortsteilen und inzwischen mehr als 25.000 Einwohnern ist ein aufstrebendes wirtschaftliches und kulturelles Mittelzentrum mit einer sehr hohen Wohnqualität.
Diese liebenswerte Stadt , die auch bekannt ist für seine vielfältigen Veranstaltungen, bietet neben einer ausgezeichneten Infrastruktur auch einen großartigen Naherholungswert , 2 fantastische Golfplätze, Sportvereine, Kindergärten, Grundschulen, sämtliche weiterführende Schulen, internationale Arbeitgeber sowie eine schnelle Anbindung über die A3 nach Köln, ins Rhein-Main-Gebiet oder zum Frankfurter Flughafen.

VERKEHRSANBINDUNG
- Wenige Gehminuten bis zum Idsteiner Busbahnhof
- Wenige Schritte bis zur nächsten Bushaltestelle (Idsteiner Ringbusstadtverkehr)
- Bahnhof Idstein (ca. 1 km entfernt) mit Anbindung an den regionalen Zugverkehr Richtung Frankfurt, Limburg, Wiesbaden
- ICE Bahnhof Limburg (ca. 20 min Autominuten entfernt)
- Autobahn A3 in wenigen Minuten erreichbar

EINKAUFSMÖGLICHKEITEN/ GASTRONOMIE
- Zahlreiche Geschäfte (z.B. für Lebensmittel, Blumen, Apotheken, Drogerien, Bücher, Dekoration, Galerien, Süßwaren, Wein -und Spirituosen, Bekleidung, Schuhe etc.) befinden sich in der Idsteiner Altstadt, div. Supermärkte aller bekannten Firmen sind ebenfalls in der Stadt vertreten
- Der Idsteiner Wochenmarkt mit Produkten aus der Region findet 2x wöchentlich statt
- Zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars sind fußläufig zu erreichen

**Objektnummer: 25192017 - 65510 Idstein**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.6.2028.
Endenergiebedarf beträgt 133.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25192017 - 65510 Idstein**

# 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