

Idstein

# Reserviert - Eindrucksvolle DHH mit Weitblick und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Property ID: 25192014



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PURCHASE PRICE: 625.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 196,5 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 449 m<sup>2</sup>

Property ID: 25192014 - 65510 Idstein

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25192014 - 65510 Idstein

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25192014                              |
| Living Space         | ca. 196,5 m <sup>2</sup>              |
| Rooms                | 7                                     |
| Bedrooms             | 5                                     |
| Bathrooms            | 2                                     |
| Year of construction | 1972                                  |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 625.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Usable Space          | ca. 64 m <sup>2</sup>                                                     |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Built-in kitchen                                       |

Property ID: 25192014 - 65510 Idstein

## Energy Data

|                                |                              |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Single-storey heating system | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | ELECTRICITY                  | Final Energy Demand                                  | 187.70 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 12.07.2032                   | Energy efficiency class                              | F                         |
| Power Source                   | Electric                     | Year of construction according to energy certificate | 1972                      |

Property ID: 25192014 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 25192014 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 25192014 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 25192014 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 25192014 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 25192014 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 25192014 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 25192014 - 65510 Idstein

## The property



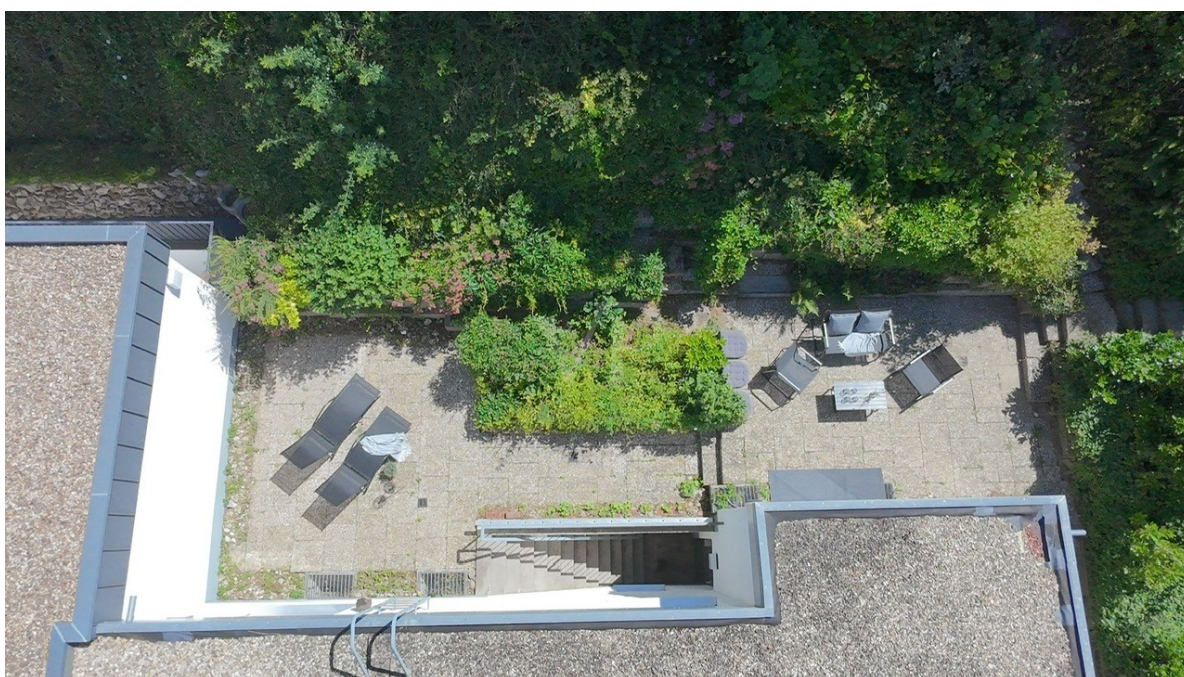
Property ID: 25192014 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 25192014 - 65510 Idstein

## The property

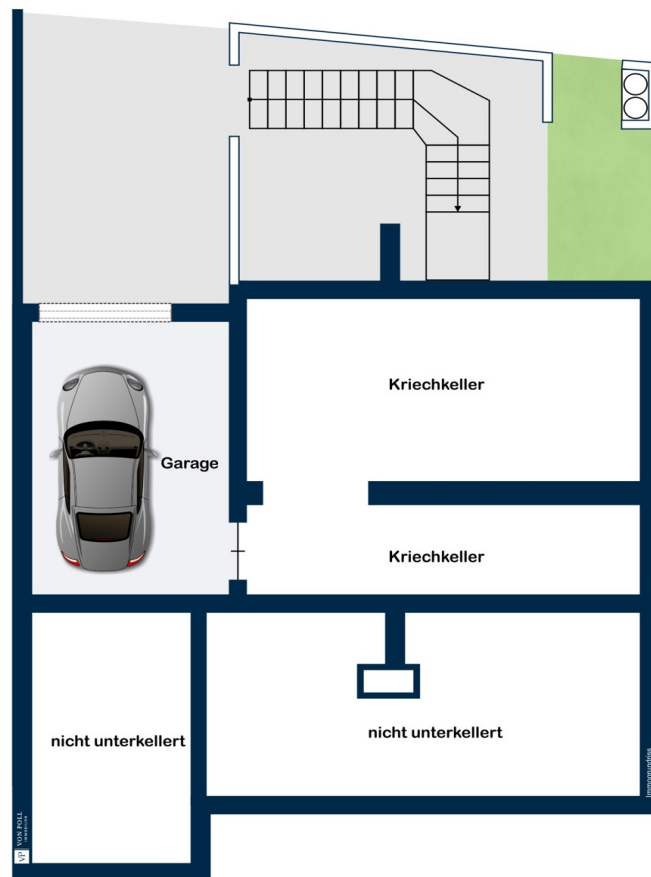


Property ID: 25192014 - 65510 Idstein

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25192014 - 65510 Idstein

## A first impression

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1972 bietet eine großzügige Wohnfläche von etwa 197 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen, und befindet sich in einer zentralen, dennoch ruhigen Lage mit unverbaubarem Fernblick zum Horizont im Westen sowie rundum Ausblick ins Grüne.

Das dazugehörige Grundstück erstreckt sich über ca. 449 m<sup>2</sup> und ist terrassenförmig mit diversen Sträuchern und Bäumen angelegt. Die Hanglage bietet Ihnen zudem die Möglichkeit zwischen drei Terrassen zu wählen.

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem Windfang und einer großzügigen Diele empfangen, die viel Platz für Einbauschränke oder ein Sideboard bietet. Im Erdgeschoss finden Sie ein Garderoben- und Gästezimmer, die flexibel als Büro oder Kinderzimmer genutzt werden können. Ein weiteres Büro- oder Jugendzimmer verfügt über direkten Zugang zu einer schnuckeligen Terrasse.

Des Weiteren steht ein Tageslichtbad mit Dusche und Waschtisch zur Verfügung, ergänzt durch ein separates WC. Ein großer Wasch- bzw. Abstellraum mit direktem Zugang zum Garten und ein Vorratsraum mit Werkstattbereich vervollständigen das Erdgeschoss.

Das Obergeschoss ist über eine Innentreppe (Echtholzstufen) mit dekorativer Spiegelfront erreichbar. Hier erwartet Sie ein großzügiger offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der mit großen Fensterfronten punktet und viel Tageslicht hereinlässt. Vom Essbereich gelangt man auf die große Südterrasse, die ausreichend Platz für Gartenmöbel aller Art bietet. Eine weitere Terrasse auf einem Hochplateau gewährt Ihnen einen herrlichen Fernblick.

Ein besonderes Highlight im Obergeschoss ist das Elternschlafzimmer mit einer außergewöhnlich großen Fensterfront und einem direkten Zugang zu einem geräumigen Ankleidezimmer. Zusätzlich befinden sich auf dieser Etage noch das Haupttageslichtbad (Lichtkuppel), ausgestattet mit einer Dusche, Wanne und einem Waschtisch, sowie ein weiteres Kinderzimmer mit Blick in den Garten.

Beheizt wird die Immobilie durch Nachtspeicheröfen, während Gas bereits in der Straße verfügbar ist. Die Elektrik (3-adrig) stammt aus dem Baujahr 1972. Bei den Fenstern handelt es sich um Aluminiumfenster mit 2-fach-Isolierverglasung, elektrischen Jalousien

und Windsensor, im Wohn-, Schlaf - und Ankleidezimmer. Rollläden sind an fast allen weiteren Fenstern vorhanden, ausgenommen sind die Dachkuppeln und das Blumenfenster im Essbereich.

Die Deckenhöhe beträgt in beiden Etagen ca. 2,50 m. Der Fußbodenbelag besteht aus Teppich, Fliesen und PVC. Das Flachdach (Umkehrdach) ist - soweit uns bekannt - an einer Stelle undicht und muss saniert werden. Es liegt ein Angebot inklusive kompletter Wärmedämmung vor und kann bei Interesse eingesehen werden. Bei einem Umkehrdach wird zuerst die Abdichtung und dann die Dämmung verlegt. Diese Konstruktion macht es möglich ein Gründach anzulegen. Eine Garage mit anschließendem Kriechkellerzugang und ein PKW-Stellplatz sind ebenfalls vorhanden.

Insgesamt lassen sich hier vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten sowie im Innen, als auch im Außenbereich umsetzen. Diese Immobilie überzeugt durch ihre gut durchdachte Raumaufteilung und ihre ruhige doch zentrale Lage sowie die Nähe zur Natur und zur Innenstadt.

Beide Häuser wurden zu Beginn der 70er Jahre von einem Architekten und einem Statiker zusammen erstellt. Die Bausubstanz ist sehr gut, und das Außenmauerwerk besteht aus Hohlblockstein (im UG) und Proton. Die Innenwände wurden mit Kalksandsteinen getrennt.

Bei der Darstellung unserer Grundrisspläne möchten wir den Kaufinteressenten lediglich eine Variante vorstellen, wie das Objekt genutzt werden könnte. Das Objekt wurde möbliert durch ein Home-Staging, um ein besseres Raumgefühl zu vermitteln. Das Haus lässt sich bei Bedarf in 2 Wohneinheiten aufteilen. Ebenso besteht die Möglichkeit der Aufstockung einer weiteren Etage für Wohnzwecke und / oder der Bau einer Dachterrasse. Es liegt eine genehmigte Bauvoranfrage vor mit dem Inhalt der Aufteilung in zwei Nutzungseinheiten. Das ermöglicht eine flexible Aufteilung des Grundrisses, der sich somit in unterschiedliche Flächen anpassen lässt. Die untere Nutzungseinheit ließe sich z.B. auch vermieten. Bei teilweiser Aufstockung würde sich die Möglichkeit ergeben, auf dem Dach eine großzügige Terrasse mit 180° Fernblick zum Horizont im Westen zu schaffen. Alle Maßnahmen des Bauvorbescheids benötigen nicht die Zustimmung der Nachbarn.

Wohnen und arbeiten ist hier ebenso möglich, wie das großzügige Leben mit Kindern und / oder 2 Generationen unter einem Dach.

Property ID: 25192014 - 65510 Idstein

## Details of amenities

- Garderobenzimmer mit Blick ins Grüne und genügend Platz für große Schränke und Sideboard
- Weitläufiger Dielen- und Empfangsbereich mit Raum für freie Gestaltung Ihrer Wahl im EG und OG
- Gäste - Zimmer welches auch als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden kann
- Büro- und / oder Jugendzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Tageslichtbad mit Dusche, Waschtisch und Platz für Einbauschränke
- Separates WC mit Waschtisch
- Großer Wasch-, Vorratsraum mit Zugang zum Garten über eine Außentreppe
- Vorratsraum inkl. Werkstattecke
- Innentreppe ins Obergeschoss mit Holzstufen und großer Spiegelfront
- Großzügige Diele im OG mit zwei Lichtkuppeln
- Elternschlafzimmer mit genügend Platz für einen Kleiderschrank, Bett, Sideboard und Fernblick
- Ankleidezimmer vom Elternschlafzimmer aus begehbar
- Kinderzimmer mit Blick zur Terrasse und Garten
- Tageslichtbad (Lichtkuppel) mit Dusche, Wanne und Waschtisch
- Separates WC mit Waschtisch und Spiegel
- Offener Wohn-Ess- und Küchenbereich mit großen Fensterfronten sowie nach Süden als auch nach Westen
- Zugang zur Terrasse vom Essbereich aus
- 3 Terrassen auf 3 Ebenen – EG, OG und Hochplateau mit Fernblick
- Nachtspeicheröfen - Gas in der Straße vorhanden -
- Elektrik BJ 1972 (3-adrig)
- Aluminiumfenster 2-fach-Isolierverglast
- Elektrische Jalousien im Wohn-Elternschlaf- und Ankleidezimmer mit Windsensor
- Rollläden an allen restlichen Fenstern außer der Lichtkuppeln und am Blumenfenster im Essbereich
- Teilweise Holzdecken
- Teppich-Fliesen- und PVC-Fußboden
- Große Garage mit Platz für Fahrräder und Abfallbehälter
- Kriechkeller von der Garage aus begehbar
- Kfz-Abstellplatz vor der Garage
- Deckenhöhe im EG und im OG ca. 2,50 M
- Der Garten ist Terrassenförmig mit verschiedenen Sträuchern und Bäumen angelegt, und befindet sich in Hanglage

- Massivbau – Hohlblockstein / Poroton / Kalksandstein
- Die Geschossdecken und die Dachdecken bestehen aus Stahlbeton
- Das Objekt verfügt über ein Außenmaß von ca. 12 x 12 m.
- Kabel - TV
- Zentrale ruhige Lage - Anwohnerverkehr -
- Unverbaubarer Blick ins Grüne

Je nach Bedarf ist das Objekt im Innenbereich renovierungsbedürftig. Der Teppichboden bedarf sicherlich des Austausches.

Property ID: 25192014 - 65510 Idstein

## All about the location

Die Stadt Idstein gehört dem Rheingau-Taunus-Kreis an und befindet sich in verkehrstechnisch idealer Lage mitten im Herzen des Rhein-Main-Gebietes. Der Hexenturm genannt Bergfried (42 Meter hoch, über 3 Meter dicke Mauern bei nur knapp 12 Metern Durchmesser) ist das älteste Bauwerk Idsteins. Als jährliches Veranstaltungshighlight zieht das Hessen-Jazzfestival bzw. neuerdings Idstein Jazz Festival seit 20 Jahren Tausende von Besuchern in die Altstadtgassen.

An drei Tagen, jeweils dem ersten Wochenende der hessischen Sommerferien, spielen von Freitagabend bis Sonntag bis zu 75 verschiedene Jazzgruppen auf einem Dutzend Bühnen live und als Freiluftkonzert.

Große Teile der Idsteiner Altstadt stehen heute unter Denkmalschutz. Viele historische Gebäude haben sich unter anderem dadurch erhalten, dass Idstein im Zweiten Weltkrieg von Angriffen weitestgehend verschont blieb. Die moderne Stadthalle ist ein gern genutzter idealer Ort für Veranstaltungen und Konzerte.

Idstein zeichnet sich aus durch eine recht junge Bevölkerungsstruktur. Mit ca. 26.700 Einwohner wächst die Stadt zunehmend. Neben der Innenstadt gibt es derzeit zwei weitere Entwicklungs bzw. Neubaugebiete, Nassau-Viertel und das Taunus-Viertel. In der Stadt wohnen viele junge Familien. Dafür ist auch die hervorragende Ausstattung mit Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen verantwortlich. In allen Stadtteilen gibt es Grundschulen, darüber hinaus ein Gymnasium sowie eine Haupt- und Realschule. Die Hochschule Fresenius mit ihrem Stammhaus in Idstein bietet unterschiedliche Fachbereiche und Platz für ca. 2.000 Studenten.

Das Objekt befindet sich in einer sehr beliebten Lage und fußläufig zur Innenstadt in ca. 800 M. In Idstein haben Sie die Möglichkeit sich vom EMIL-Bus von Ihrem Zuhause aus abholen zu lassen. EMIL steht für Elektromobilität und es genügt ein Anruf oder das Buchen über die App. Zum Hauptbahnhof gelangen Sie in ca. 4 Min. mit dem PKW, und fußläufig in ca. 15 Min.

Die vielfältigen hochwertigen Einrichtungen und Angebote der kulturellen und sozialen Infrastruktur, die attraktiven Möglichkeiten der Naherholung, sowie viel moderner, zeitgemäßer Wohnraum machen Idstein zu einer Stadt mit perfekten Standortfaktoren. Zum Wohnen und Arbeiten. Idstein verfügt über zahlreiche mittelständische Unternehmen. Auch große Unternehmen sind seit Jahrzehnten ansässig. Vielfältige,

meist familiengeführte, Geschäfte in der Innenstadt prägen das Stadtbild.

Property ID: 25192014 - 65510 Idstein

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.7.2032.

Endenergiebedarf beträgt 187.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25192014 - 65510 Idstein

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Bahnhofstraße 2, 65510 Idstein

Tel.: +49 6126 - 95 83 17 0

E-Mail: [idstein@von-poll.com](mailto:idstein@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)