

Idstein

# Großzügig. Ökologisch. Nachhaltig. Baufritz-Haus mit Charakter auf dem Idsteiner Gänsberg

CODE DU BIEN: 24192025



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

PRIX D'ACHAT: 699.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 232,68 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 618 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24192025 - 65510 Idstein

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24192025 - 65510 Idstein

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 24192025          |
| Surface habitable      | ca. 232,68 m²     |
| Pièces                 | 6                 |
| Chambres à coucher     | 5                 |
| Salles de bains        | 3                 |
| Année de construction  | 1991              |
| Place de stationnement | 2 x surface libre |

|                              |                                                                                     |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 699.000 EUR                                                                         |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                                 |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises           |
| État de la propriété         | Bon état                                                                            |
| Technique de construction    | Charpente en bois                                                                   |
| Surface de plancher          | ca. 94 m²                                                                           |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 24192025 - 65510 Idstein

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 11.11.2025           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 103.80 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | D                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1991                                        |

CODE DU BIEN: 24192025 - 65510 Idstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24192025 - 65510 Idstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24192025 - 65510 Idstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24192025 - 65510 Idstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24192025 - 65510 Idstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24192025 - 65510 Idstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24192025 - 65510 Idstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24192025 - 65510 Idstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24192025 - 65510 Idstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24192025 - 65510 Idstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24192025 - 65510 Idstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24192025 - 65510 Idstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24192025 - 65510 Idstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24192025 - 65510 Idstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24192025 - 65510 Idstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24192025 - 65510 Idstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24192025 - 65510 Idstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24192025 - 65510 Idstein

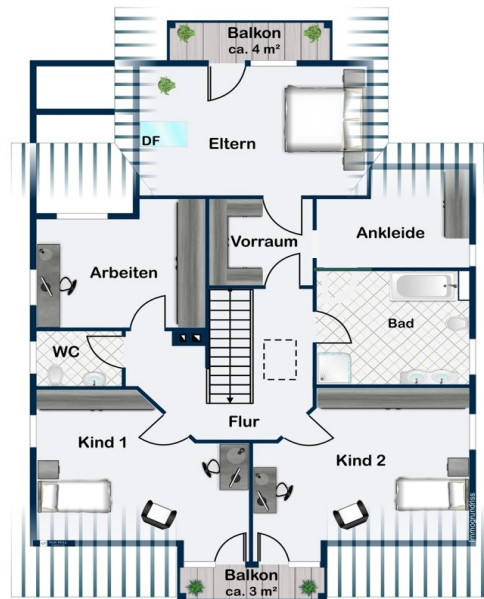
## La propriété

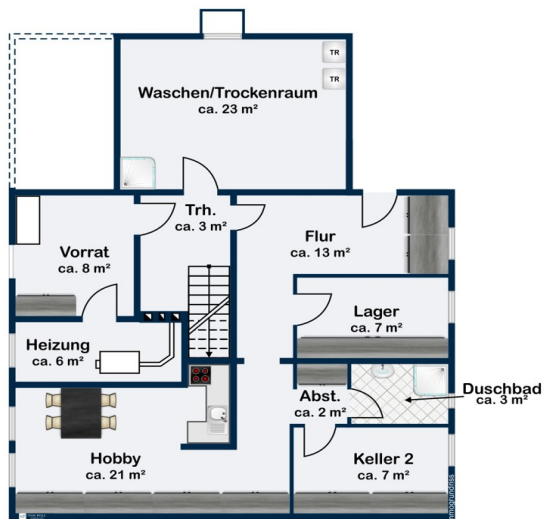


CODE DU BIEN: 24192025 - 65510 Idstein

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24192025 - 65510 Idstein

## Une première impression

Sie suchen ein nachhaltig in ökologischer Bauweise errichtetes Haus mit natürlichem Raumklima, behaglicher Atmosphäre und viel Platz? Dann könnte dieses Immobilienangebot genau das Richtige für Sie sein. Dieses einzigartig, großzügig konzipierte Familienhaus wurde 1991 in hochwertiger Holzbauweise errichtet. Bei der Planung und beim Bau wurden nicht nur die Erkenntnisse biologischen Bauens berücksichtigt, sondern auch die langjährigen Erfahrungen des bereits seit 1896 am Markt bestehenden Traditionsunternehmens BAUFRTZ. Weitere Informationen erhalten Sie gern auf <https://www.baufritz.com/de> Individuelle Architektur, ansprechendes Wohndesign und traditionelle Holzbaukunst wurden hier perfekt miteinander verbunden. Das hochwertige Holz, die Oberflächenstruktur und die dadurch einmalig wohltuende und behagliche Atmosphäre vermitteln in diesem Haus ein ganz besonderes Lebensgefühl. Das großzügig und sehr durchdacht geplante Haus bietet mit rd. 230 m² Wohnfläche der kleinen und größeren Familie alle erdenklichen Möglichkeiten. Das Herzstück und Mittelpunkt des Hauses ist sicherlich der offen konzipierte Wohnbereich. Hier bieten sich vielfältige Möglichkeiten der Einrichtung und des Rückzuges. Eine gemütliche Lesecke, der offene Essbereich mit Kamin und das Wohnzimmer im Split Level lockern diesen Bereich auf und unterstreicht die vom Bauherrn durchdachte großzügige Planung. Das Obergeschoss ist der private Rückzugsort mit seinen 3-4 Schlafräumen einem Familienbad und einem sep. WC. Schön gelöst: das Elternschlafzimmer mit eigenem Vorraum, Balkon und einem Ankleidebereich! Das Untergeschoss, das in massiver Bauweise errichtet wurde, verfügt mit 3 Kellerräumen und dem Heizungsraum über ausreichend Abstell- und Lagermöglichkeiten. Bereits abgeteilt und zum weiteren Ausbau vorbereitet sind 2 Zimmer, die sich ideal als Hobbyraum oder eigenem Gästebereich eignen. Küchenanschlüsse sind bereits vorhanden, ebenso ein vollständig ausgebautes Duschbad. Der seitlich am Haus gelegene Stellplatz bietet Platz für 1-2 PKW. Das großzügige und nicht einsehbare Grundstück in bester Idsteiner Wohnlage bietet viele Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung, für Kinder ein Paradies mit viel Platz zum spielen und toben. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin für dieses schöne und großzügige Familiendomizil und sprechen Sie uns für weitere Fragen und Informationen gern an.

CODE DU BIEN: 24192025 - 65510 Idstein

## Détails des commodités

- BAUFRITZ Vollwerthaus im Blockbau mit massiver Ständerkonstruktion
- Ansprechende Architektur
- Hohe Witterungsbeständigkeit
- Wärmedämmung 125 mm aus Holzwolle
- Ungehinderter Luftaustausch
- Konstant gutes Raumklima
- Innenverkleidung der Außenwände aus hochwertiger Nordischer Fichte
- Imprägnierung der äußeren Wandbohlen mit Naturharzen und Mineralpigmenten (muss erneuert werden)
- Vollwert Innenwände
- Massive Holzbalkendecke
- Isolierverglasung mit 2 Scheiben Floatglas
- Fenster und Haustür aus Fichtenholz
- Überdachter Hauseingang mit Veranda
- Buche-Stabparkett im offenen Wohnbereich
- Im Obergeschoss Dielenboden, tw. Teppich, Korkboden
- Fliesen in der Küche und in den Bädern
- Gemauerter Kachelkaminofen mit Kachelherd und 6Kw-Heizleistung (vom Schornsteinfeger abgenommen)
- vom Schreiner gefertigte Massivholz-Einbauküche
- Massive Holztüren in allen Räumen
- Beheizter Wintergarten
- Großer Garten mit Wasserspiel (derzeit nicht im Betrieb), Beleuchtung

CODE DU BIEN: 24192025 - 65510 Idstein

## Tout sur l'emplacement

Beliebte grüne Randlage am Gänsberg, in einer ruhigen Anwohnerstraße. 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 zur nächsten Bushaltestelle (Idsteiner Ringbusstadtverkehr) - Bahnhof Idstein (ca. 2 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 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

CODE DU BIEN: 24192025 - 65510 Idstein

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.11.2025. Endenergieverbrauch beträgt 103.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. 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 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.

CODE DU BIEN: 24192025 - 65510 Idstein

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Bahnhofstraße 2 Idstein  
E-Mail: [idstein@von-poll.com](mailto:idstein@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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