

Idstein / Walsdorf

Das Haus für die große Familie oder alternative Wohnformen mit Sonnengrundstück in beliebter Lage

CODE DU BIEN: 24192002



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 600.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 240 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 780 m²

CODE DU BIEN: 24192002 - 65510 Idstein / Walsdorf

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

CODE DU BIEN: 24192002 - 65510 Idstein / Walsdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24192002
Surface habitable	ca. 240 m ²
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	10
Chambres à coucher	8
Salles de bains	4
Année de construction	1973
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	600.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 160 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24192002 - 65510 Idstein / Walsdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	216.20 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	28.03.2034		
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24192002 - 65510 Idstein / Walsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24192002 - 65510 Idstein / Walsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24192002 - 65510 Idstein / Walsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24192002 - 65510 Idstein / Walsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24192002 - 65510 Idstein / Walsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24192002 - 65510 Idstein / Walsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24192002 - 65510 Idstein / Walsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24192002 - 65510 Idstein / Walsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24192002 - 65510 Idstein / Walsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24192002 - 65510 Idstein / Walsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24192002 - 65510 Idstein / Walsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24192002 - 65510 Idstein / Walsdorf

Une première impression

Im beliebten Idsteiner Ortsteil Walsdorf in beschaulicher und ruhiger Lage auf einem wunderbaren Grundstück steht dieses geräumige und großzügige Haus und wartet auf neue Besitzer, die hier ihre individuellen Ideen und Vorstellungen umsetzen möchten. Es bietet mit einer aktuellen Wohn- und Nutzfläche von rd. 400 m², verteilt auf 10 Wohn- und Schlafräume, 4 Bäder, einer Küche, Hobbyraum und weitere Nutzräume der kleinen und größeren Familie alle erdenklichen Möglichkeiten. Egal, ob Sie mit Kindern, Au-Pair oder Eltern einziehen möchten, ob Sie ein separates Arbeitsumfeld oder einen eigenen Gästebereich wünschen, hier lassen sich ihre individuellen Wohnwünsche sehr gut erfüllen. Auch alternative Wohnformen wären hier sicherlich denkbar und umsetzbar. Im Erdgeschoss befinden sich neben dem 45 qm großen Wohnzimmer 3 weitere Zimmer, ein Bad, ein Gäste-WC sowie die Küche. Im Dachgeschoss gibt es aktuell 5 Zimmer sowie 2 Bäder. Das Untergeschoss bietet mit einem zusätzlich Zugang vom Garten aus ein weiteres Zimmer mit Tageslicht, ein Bad, einen ca. 30 qm großen Hobbyraum sowie neben der üblichen Hauslogistik noch 4 weitere Keller- und Abstellräume. Das fast 800 qm große und eingewachsene Grundstück mit einem nach Süden ausgerichteten Garten bietet Ihnen viele Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung. Kinder haben hier auf jeden Fall ausreichend Platz zum spielen und toben. Das Haus ist in Teilen renovierungsbedürftig, bietet jedoch großes Potenzial für die Verwirklichung Ihres Wohntraums. Nutzen Sie die Gelegenheit, vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen.

CODE DU BIEN: 24192002 - 65510 Idstein / Walsdorf

Détails des commodités

- Neue Gas-Brennwertheizung (2020)
- Kunststoff-Fenster doppelverglast (2014)
- Neue Haustür
- Einbauküche mit Elektrogeräten (Cerankochfeld, Backofen, Mikrowelle, Kühl,- Gefrierkombination, Spülmaschine)
- Hellgrauer Vinylboden im Flur
- Laminatböden, PVC Böden, Fliesenboden im Wohnzimmer, Küche und in den Bädern
- Neue Heizkörper in den Wohnräumen
- Einbauschränke im Flur
- Bewegungsmelder
- 4 Bäder im Haus, tw. als Duschbad, tw. mit Badewanne (die Bäder wurden in den letzten Jahren teilweise modernisiert)
- Helle Innentüren zu den Wohn- und Schlafräumen
- Offener Kamin im Wohnzimmer
- Überdachte Terrasse
- Garage

CODE DU BIEN: 24192002 - 65510 Idstein / Walsdorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24192002 - 65510 Idstein / Walsdorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 216.20 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. **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.

CODE DU BIEN: 24192002 - 65510 Idstein / Walsdorf

Contact

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

Katharina Lichtenberg-Weck

Bahnhofstraße 2 Idstein
E-Mail: idstein@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com