

Idstein / Walsdorf

# Preisanpassung! Großzügiges Familienhaus mit tollem Grundstück in ruhiger und beliebter Lage

Objektnummer: 24192002



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

**KAUFPREIS: 500.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 780 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24192002 - 65510 Idstein / Walsdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24192002 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24192002
Wohnfläche	ca. 240 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	10
Schlafzimmer	8
Badezimmer	4
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	500.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24192002 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	216.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.03.2034		
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24192002 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192002 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192002 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192002 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24192002 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192002 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192002 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192002 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192002 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192002 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192002 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192002 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Ein erster Eindruck

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 m<sup>2</sup>, 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.



Objektnummer: 24192002 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 24192002 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24192002 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 216.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 24192002 - 65510 Idstein / Walsdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)