

Idstein

# Charaktervolles Wohn- und Atelierhaus - Viel Platz für Kreativität, Wohnen und Vermietung!

Objektnummer: 24192022



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

KAUFPREIS: 1.095.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 338 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 615 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24192022 - 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: 24192022 - 65510 Idstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	24192022	Kaufpreis	1.095.000 EUR
Wohnfläche	ca. 338 m <sup>2</sup>	Haustyp	Villa
Zimmer	13	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1971	Modernisierung / Sanierung	2023
Stellplatz	2 x Garage	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

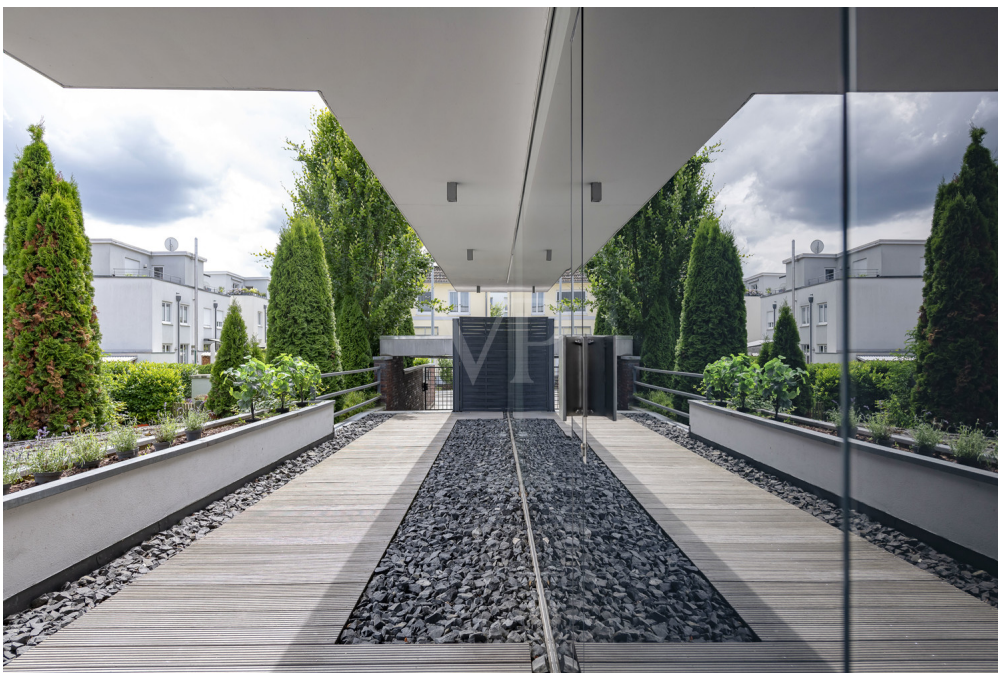
Objektnummer: 24192022 - 65510 Idstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24192022 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192022 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192022 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192022 - 65510 Idstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24192022 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192022 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192022 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192022 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192022 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192022 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192022 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192022 - 65510 Idstein

## Die Immobilie





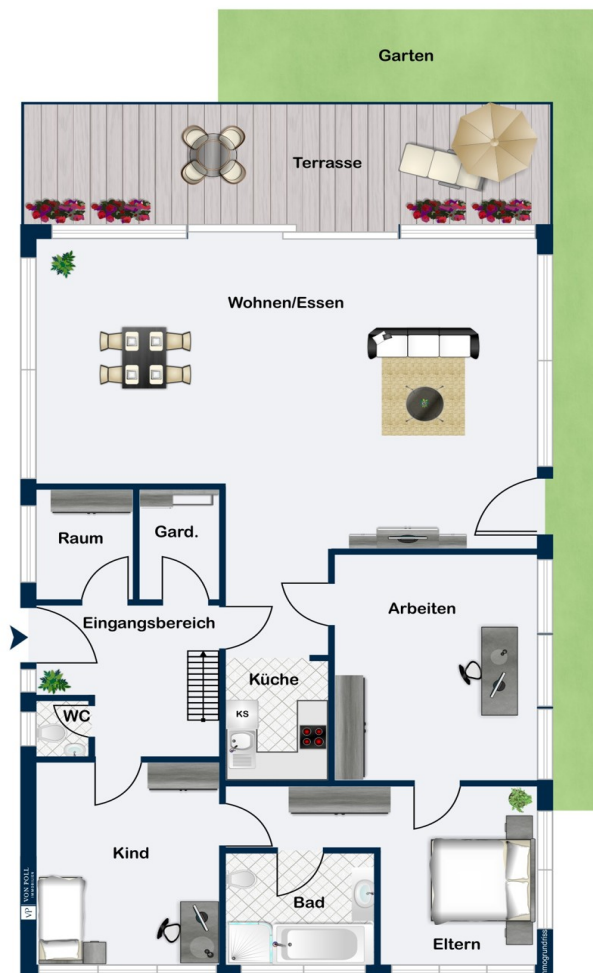
Objektnummer: 24192022 - 65510 Idstein

## Die Immobilie

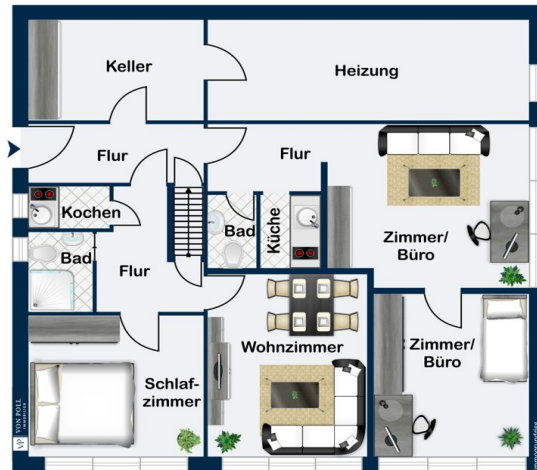


Objektnummer: 24192022 - 65510 Idstein

# Grundrisse







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: 24192022 - 65510 Idstein

## Ein erster Eindruck

Dieses einzigartige Design-Haus wurde Anfang der 70er Jahre von einem regional sehr bekannten Architekten entworfen und umgesetzt. Die an die Bauhaus-Architektur angelehnte Formensprache des Gebäudes zeichnet sich durch eine klare und kubistisch anmutende Gestaltung aus und fügt sich, im Straßenzug leicht zurückgesetzt, unaufdringlich in die Umgebung ein. Die drei Geschosse staffeln sich übereinander, klinkersichtige Wandscheiben schirmen den Bau seitlich von den Nachbarhäusern ab, während sich die Geschosse unter weit auskragenden Flachdächern fast vollflächig verglast zur Straße hin öffnen. Diese einzigartige Immobilie, einst als Wohn- und Atelierhaus erbaut und genutzt, bietet auf ca. 400 qm Wohn- und Nutzfläche großzügige, lichtdurchflutete moderne Lebens- und Arbeitsräume. Egal, wie Sie diese besondere Immobilie nutzen möchten - zur Eigennutzung, zur Vermietung, als Wohnhaus mit Arbeitsbereich/ Büro oder Atelier - dieses Architektenhaus bietet für jede Nutzung perfekte Bedingungen in einer hervorragenden Lage. Aktuell sind vier abgeschlossene Einheiten im Haus integriert. Die Hauptwohnfläche im Erdgeschoss des Hauses umfasst ca. 200 qm zzgl. Terrassenfläche und Garten und fasziniert durch den ca. 100 qm großen Wohn- und Essbereich. Dieser ist auf zwei Seiten komplett verglast und bietet nicht nur einen wunderbar hellen Raum, sondern auch spannende Ein- und Ausblicke. Die offen gestaltete Küche schließt direkt an das Wohnzimmer an. Im hinteren privaten Bereich gibt es drei weitere Zimmer, ein Bad mit Dusche und Badewanne sowie ein Gäste-WC. Der ehemalige Atelierbereich im Obergeschoss des Hauses bietet auf ca. 85 qm ein einzigartiges Penthouse mit 3 Räumen, einem Duschbad, einer Küche und einer wunderbaren Dachterrasse. In den vergangenen Jahren war diese beliebte Einheit vermietet und bietet Ihnen nun neue und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Im Souterrain des Hauses befinden sich neben den üblichen Keller- und Technikräumen noch 2 abgeschlossene Bereiche - ein kleines Apartment mit rd. 38 m<sup>2</sup> sowie eine weitere Einheit mit 2 Zimmern, Küche und Duschbad. Das Apartment ist derzeit noch vermietet. Die Immobilie wurde in den letzten Jahren in unterschiedlichen Bereichen umfassend saniert und modernisiert. Eine Übersicht der erfolgten Investitionen liegt vor, ebenso ein Sachverständigengutachten aus dem Jahr 2018. Aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen ist dieses einst von Richard Bauer entworfene Wohn- und Atelierhaus ein Kulturdenkmal. Zahlreiche bauzeitliche Details sind erhalten, z.B. Klinkeroberflächen und ein offener Kamin. Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins sprechen Sie uns gern an.

Objektnummer: 24192022 - 65510 Idstein

## Ausstattung und Details

Das gesamte Haus wurde in den vergangenen Jahren umfassend saniert und modernisiert. Erst im Jahr 2023 wurde eine neue Viessmann Heizung, die zukünftig auch mit einer Wärmepumpe und Solaranlage kombiniert werden kann, eingebaut. Das Penthouse wurde 2022 vollständig mit neuen Fensterschiebeelementen und neuen elektrischen Jalousien ausgestattet, das Dach der Doppelgarage wurde ebenfalls 2022 komplett mit Unterkonstruktion saniert.

2014 wurde das Penthouse komplett neu aufgebaut, nur Teile der Fassade blieben im Originalzustand. Die Maßnahmen umfassten sowohl energetische Dämmung, neue Leitungen, wie auch Design-Optimierungen.

Im Zeitraum 2008-2012 erfolgte sukzessive der Umbau und die Modernisierung des Erdgeschosses z.B. mit dem Einbau neuer Fensterfronten, Neuverlegung Boden mit Eichendielen, Erneuerung der Küche, Erneuerung der kompletten Elektrik etc.

Eine uns vorliegende Übersicht aller Maßnahmen und Investitionen kann eingesehen werden.

Neben den aktuell 4 sep. abgetrennten Bereichen bietet das Haus eine Doppelgarage mit elektrischem Tor, zwei große Kellerräume mit Waschmaschinenstellplätzen. Alle Bereiche sind mit Küchen und Badezimmern ausgestattet. Im Außenbereich befindet sich ein zusätzlicher, abschließbarer Lagerraum.

Die Außenanlage wurde 2013 mit aufwendigen Pflasterarbeiten und Bankirai- Terrasse neu gestaltet.

Objektnummer: 24192022 - 65510 Idstein

## Alles zum Standort

In optimaler Lage, nur wenige Gehminuten von der historischen Altstadt und vom Idsteiner Bahnhof entfernt, liegt das Haus in einer ruhigen Seitenstraße. 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 Bahnhof mit Anbindung an den regionalen Zugverkehr Richtung Frankfurt, Limburg, Wiesbaden - Wenige Gehminuten bis zur nächsten Bushaltestelle (Idsteiner Ringbusstadtverkehr) - 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

Objektnummer: 24192022 - 65510 Idstein

## Sonstige Angaben

**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: 24192022 - 65510 Idstein

## 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)