

Idstein

# Großzügiges Familienhaus in hochwertiger und ökologischer Holzbauweise in bester Idsteiner Wohnlage

Property ID: 24192025



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

PURCHASE PRICE: 765.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 232,68 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 618 m<sup>2</sup>

Property ID: 24192025 - 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: 24192025 - 65510 Idstein

## At a glance

Property ID	24192025
Living Space	ca. 232,68 m <sup>2</sup>
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1991
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	765.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Timber frame
Usable Space	ca. 94 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24192025 - 65510 Idstein

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	103.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.11.2025	Year of construction according to energy certificate	1991
Power Source	Gas		



Property ID: 24192025 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 24192025 - 65510 Idstein

## The property





Property ID: 24192025 - 65510 Idstein

## The property





Property ID: 24192025 - 65510 Idstein

## The property





Property ID: 24192025 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 24192025 - 65510 Idstein

## The property





Property ID: 24192025 - 65510 Idstein

## The property





Property ID: 24192025 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 24192025 - 65510 Idstein

## The property





Property ID: 24192025 - 65510 Idstein

## The property





Property ID: 24192025 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 24192025 - 65510 Idstein

## The property





Property ID: 24192025 - 65510 Idstein

## The property





Property ID: 24192025 - 65510 Idstein

## The property





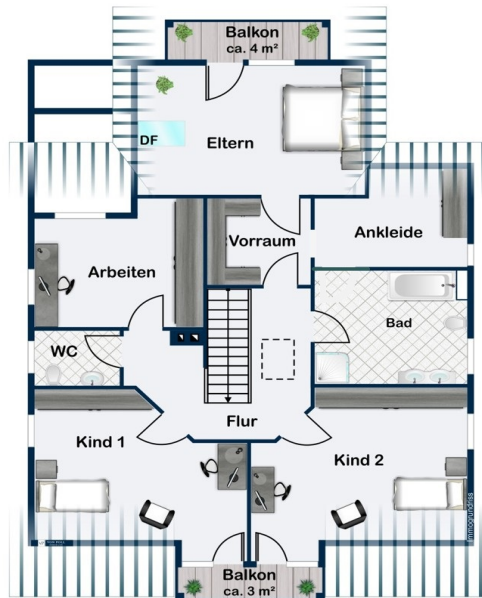
Property ID: 24192025 - 65510 Idstein

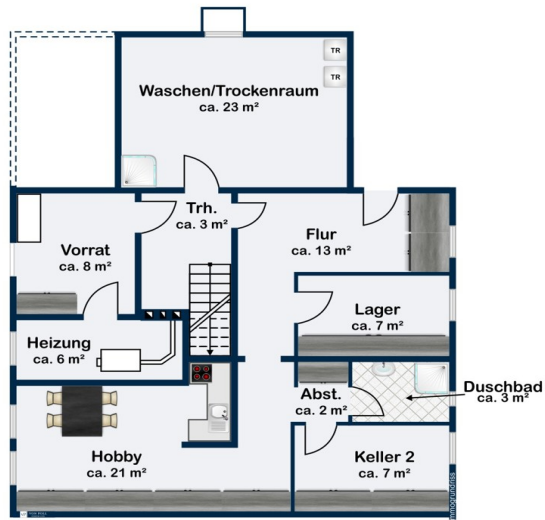
## The property



Property ID: 24192025 - 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: 24192025 - 65510 Idstein

## A first impression

Sie suchen ein nachhaltig 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 m<sup>2</sup> 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 Leseecke, 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 eingewachsene 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. Damit Sie als neue Eigentümer zeitnah in Ihr neues Haus einziehen können, werden vom Eigentümer aktuell noch einige Arbeiten am Haus ausgeführt. Sprechen Sie uns gern für weitere Informationen an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin für diese schöne Immobilie.

Property ID: 24192025 - 65510 Idstein

## Details of amenities

- 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
- 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 9Kw-Heizleistung
- vom Schreiner gefertigte Massivholz-Einbauküche mit Einbaugeräten
- Massive Holztüren in allen Räumen
- Beheizter Wintergarten
- Großer Garten mit Wasserspiel, Brunnen (derzeit nicht im Betrieb), Zisterne, Beleuchtung

Property ID: 24192025 - 65510 Idstein

## All about the location

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



Property ID: 24192025 - 65510 Idstein

## Other information

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. **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: 24192025 - 65510 Idstein

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)