Idstein

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

CODE DU BIEN: 24192022

PRIX D'ACHAT: 995.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 338 m^2 • **PIÈCES:** 13 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 615 m^2

CODE DU BIEN: 24192022 - 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: 24192022 - 65510 Idstein

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24192022
Surface habitable	ca. 338 m²
Pièces	13
Année de construction	1971
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	995.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 85 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24192022 - 65510 Idstein

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24192022 - 65510 Idstein

La propriété

CODE DU BIEN: 24192022 - 65510 Idstein

La propriété

CODE DU BIEN: 24192022 - 65510 Idstein

La propriété

CODE DU BIEN: 24192022 - 65510 Idstein

La propriété

CODE DU BIEN: 24192022 - 65510 Idstein

La propriété

CODE DU BIEN: 24192022 - 65510 Idstein

La propriété

CODE DU BIEN: 24192022 - 65510 Idstein

La propriété

CODE DU BIEN: 24192022 - 65510 Idstein

La propriété

CODE DU BIEN: 24192022 - 65510 Idstein

La propriété

CODE DU BIEN: 24192022 - 65510 Idstein

La propriété

CODE DU BIEN: 24192022 - 65510 Idstein

La propriété

CODE DU BIEN: 24192022 - 65510 Idstein

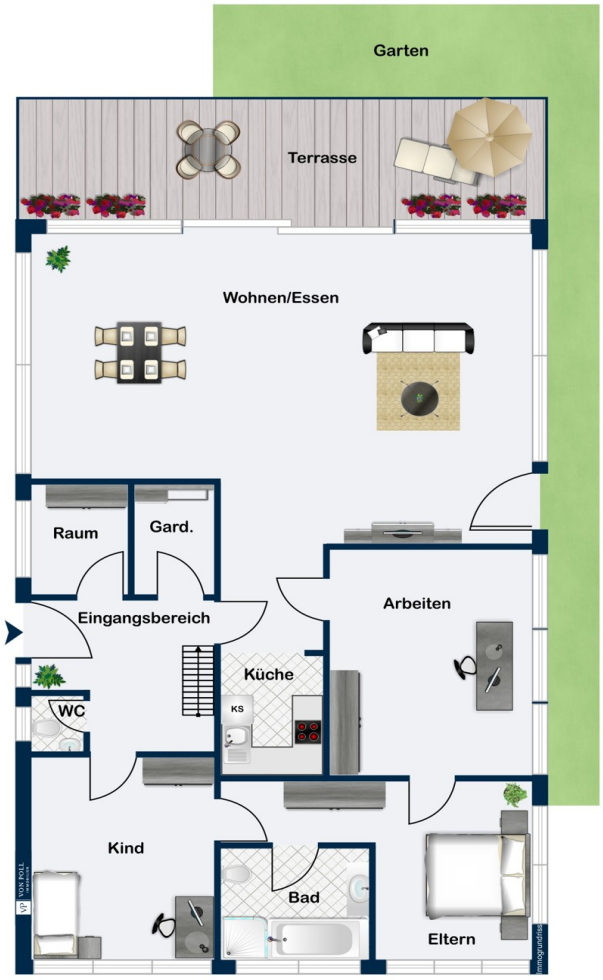
La propriété

CODE DU BIEN: 24192022 - 65510 Idstein

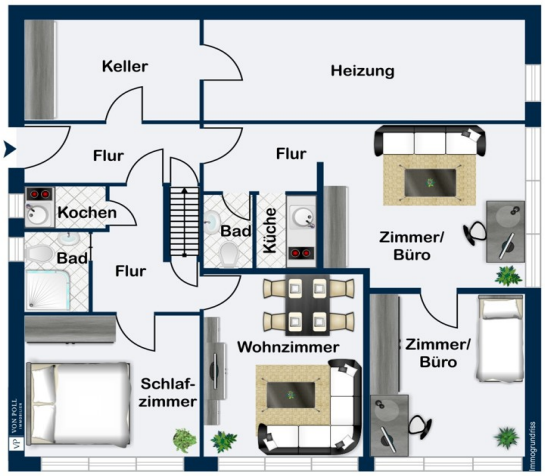
La propriété

CODE DU BIEN: 24192022 - 65510 Idstein

Plans d'étage



Terrasse
Arbeiten
Wohnzimmer
Bad
Diele
Küche
Schlafen



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: 24192022 - 65510 Idstein

Une première impression

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 über eine Außentreppe zugängliche ehemalige Atelierbereich im Obergeschoss 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, zum Wohnen, Arbeiten, für Gäste... Im Souterrain des Hauses befinden sich neben den üblichen Keller- und Technikräumen noch 2 abgeschlossene Bereiche - ein kleines Apartment mit rd. 38 m² 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. Diese Oberflächen sollten auch von neuen Eigentümern erhalten werden, weitere Einschränkungen durch den Denkmalschutz gibt es keine. Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins sprechen Sie uns gern an.

CODE DU BIEN: 24192022 - 65510 Idstein

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 24192022 - 65510 Idstein

Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 24192022 - 65510 Idstein

Plus d'informations

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: 24192022 - 65510 Idstein

Contact

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

Katharina Lichtenberg-Weck

Bahnhofstraße 2, 65510 Idstein
Tel.: +49 6126 - 95 83 17 0
E-Mail: idstein@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com