

Idstein / Wörsdorf

# Historische rheinfränkische Hofreite - liebevoll kernsaniert

Property ID: 24192031



PURCHASE PRICE: 950.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 245 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 600 m<sup>2</sup>

Property ID: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

- 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: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## At a glance

Property ID	24192031
Living Space	ca. 245 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	10
Bedrooms	8
Bathrooms	4
Year of construction	1892
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	950.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 136 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

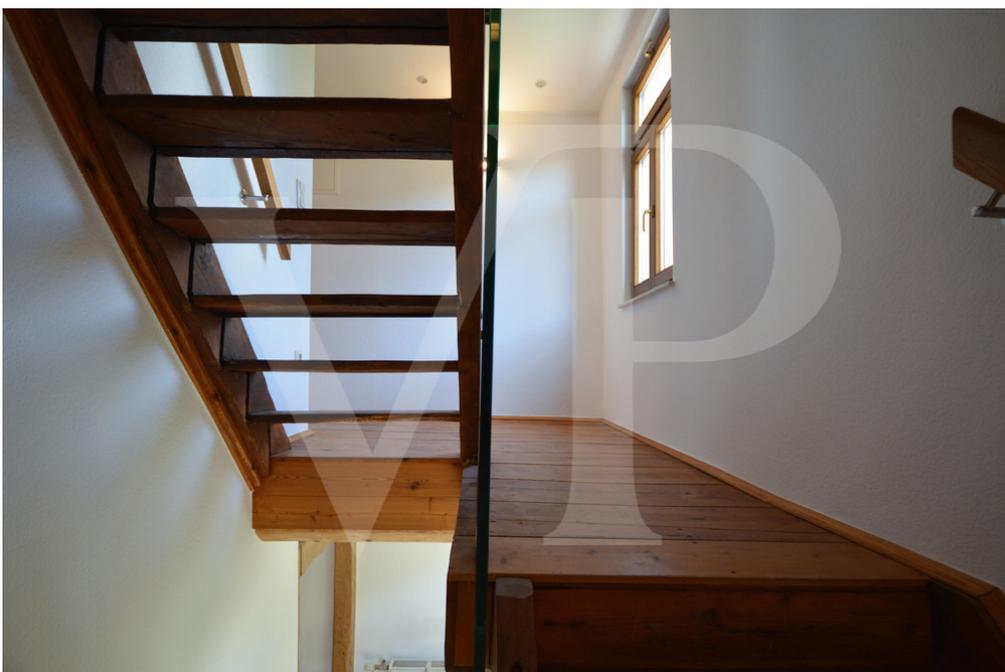
Property ID: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	115.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	02.10.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2001

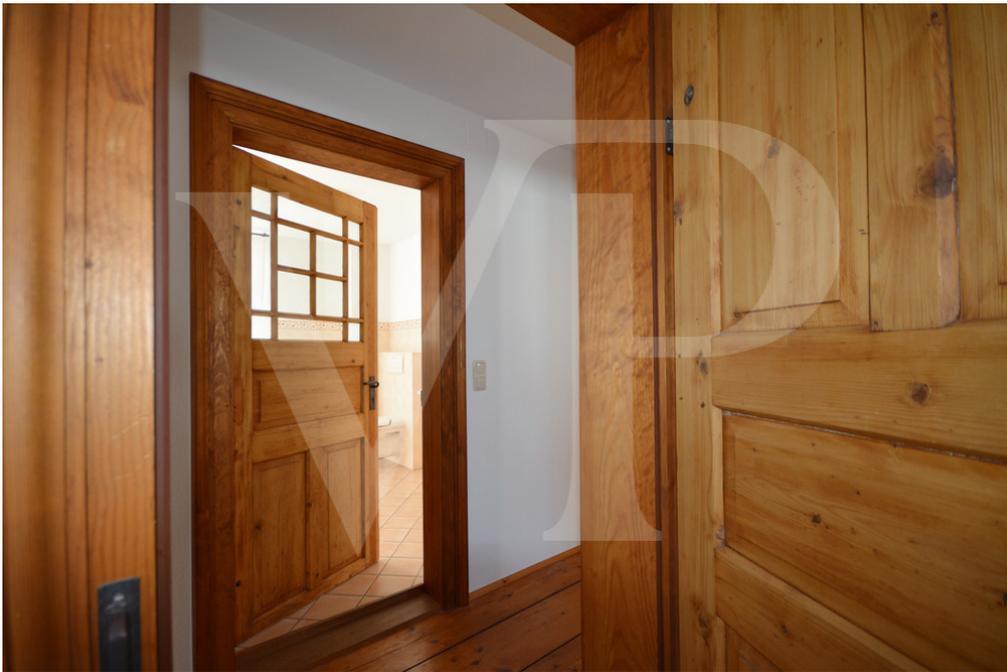
Property ID: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## The property



Property ID: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## The property



Property ID: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## The property



Property ID: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## The property



Property ID: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## The property



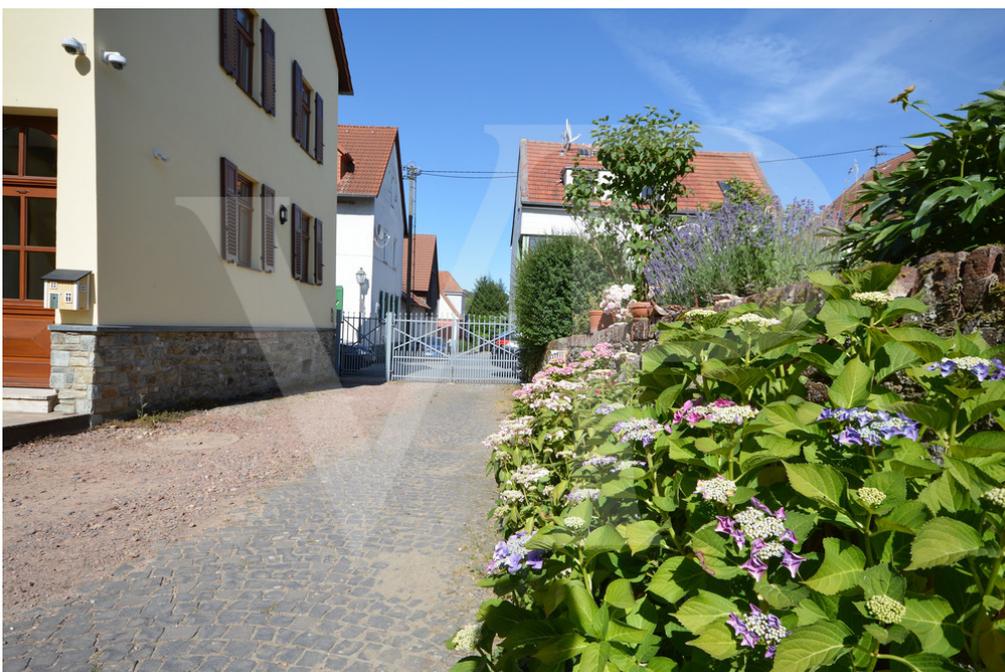
Property ID: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## The property



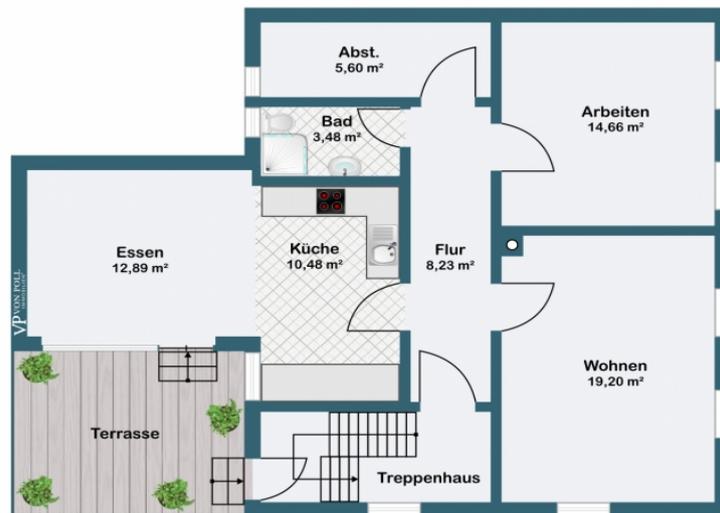
Property ID: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## The property

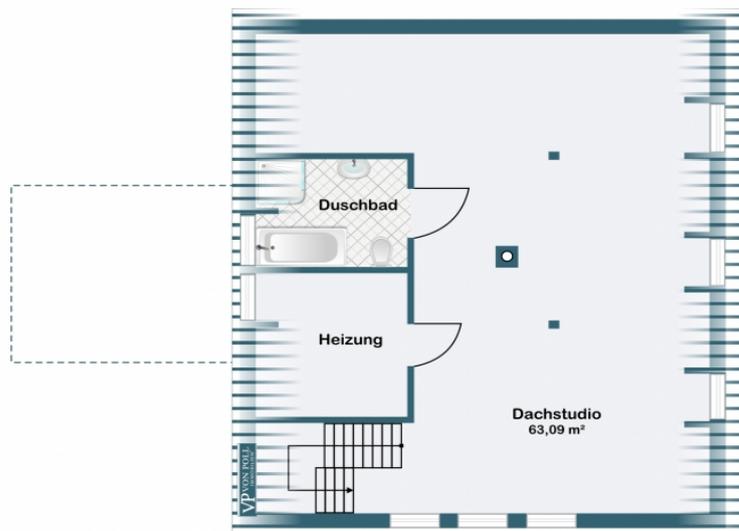


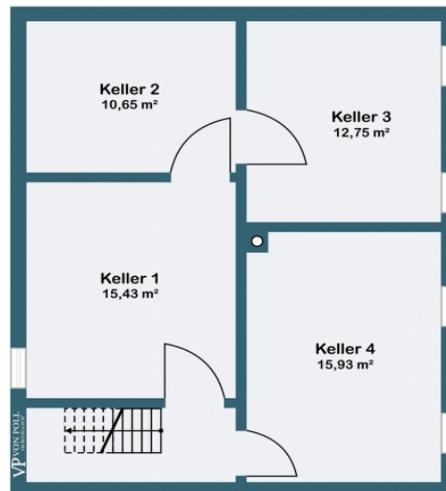
Property ID: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

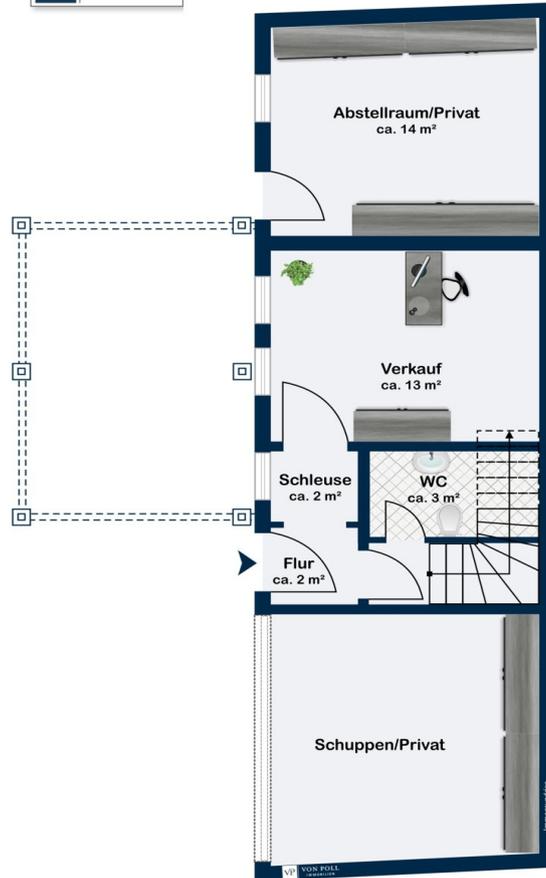
## Floor plans

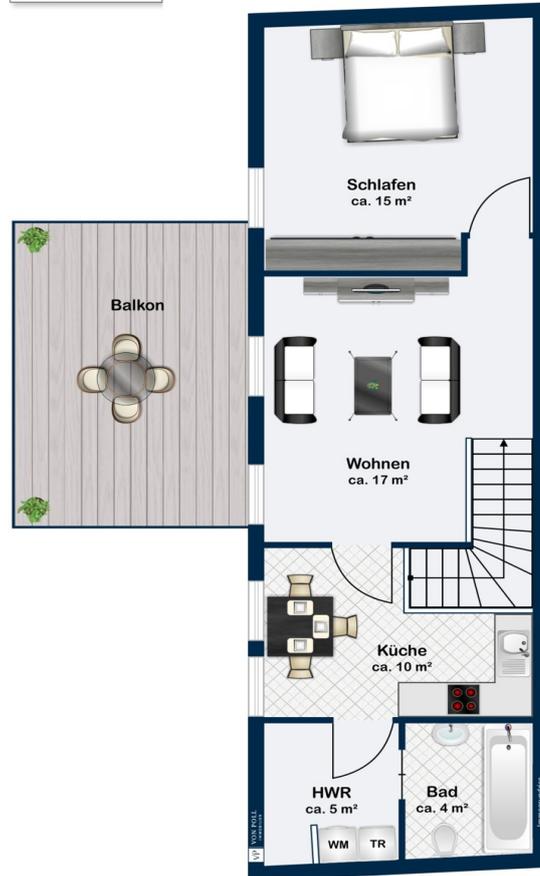












This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## A first impression

Zum Verkauf steht ein rheinfränkisches Hof-Ensemble, bestehend aus 2 sanierten Gebäudeeinheiten nach WEG aufgeteilt - zur privaten Nutzung oder wie jetzt, als Kapitalanlage zur Vermietung. Diese historische Hofreite aus dem Jahr 1885 unterliegt gem. der Gestaltungssatzung der Verpflichtung zur Bauformerhaltung (Form u. Aussehen d. Gebäude müssen erhalten bleiben) und ist aktuell vermietet. Auf 3 Etagen im Haupthaus ergibt sich genügend Freiraum für die Großfamilie: eine geräumige Küche mit Einbaulösung und angrenzendem Esszimmer, 5 Schlaf-/Arbeitszimmer sowie 3 Bäder ermöglichen Ihnen ein großzügiges Miteinander, Arbeiten und Wohnen unter einem Dach oder Platz für Ihren Besuch... Neben der kleinen Dachterrasse / Captain's Deck im Obergeschoss, die einen hervorragenden Blick in den üppigen Garten erlaubt, befindet sich gleich neben der Wohnküche eine weitere Terrasse für den lauen Sommerabend. Im Nebengebäude, das sich hervorragend für die Vermietung an 1 Person, Pärchen oder Selbennutzung durch das erwachsene Kind anbietet, befindet sich ein großzügiger Schlafbereich, offene Küchenlösung, offenes Wohnen/Essen sowie ein modernes Bad mit WM-Anschluss. Es sind weitere Ausbaumöglichkeiten in beiden Gebäuden gegeben! Der gesamte vordere Garten mit altem Obstbestand und einem schattigen Kindereck steht zu Ihrer Verfügung, weiterhin ein Garagenanteil sowie Stellplatz am Haus. Der seitliche Kuhstall kann zu weiteren Wohnzwecken ausgebaut werden. Es ist wichtig zu wissen, dass es ein 3. Gebäude auf dem Gelände gibt - hier besteht ein gegenseitig im Grundbuch eingetragenes Vorkaufsrecht der beiden Eigentümerparteien. Der zum Verkauf stehende WEG-Anteil beträgt 3/5 der gesamten Hofreite! Hinweis: einige Fotos im Exposé wurden mit Hilfe von KI möbliert. Sprechen Sie uns gerne an, damit wir Ihre weitergehenden Fragen direkt beantworten können.

Property ID: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Details of amenities

HAUPTHAUS: ca. 190m<sup>2</sup>

- Einbauküche
- Gas-Zentralheizung
- Kaminofen
- Meranti-Holz Fenster, doppelverglast
- Meranti-Parkettboden im Dachstudio
- Pitchpine- oder Fliesenböden
- Original Dielenböden
- Fußbodenheizschleife in der Küche, Esszimmer sowie Bad im DG
- Video-Überwachung
- Freisprechanlage
- Satellit
- Dachterrasse 12m<sup>2</sup> im 1. OG
- Freisitz mit Bankirai-Terrasse vor dem Esszimmer

NEBENGEBÄUDE: ca. 55m<sup>2</sup>:

- Gas-ZH mit Fußbodenheizung
- Einbauküche
- Freisprechanlage und Videoüberwachung
- Meranti-Holzfenster, doppelt verglast
- Velux-Dachfenster, doppelt verglast
- Satellitenempfang für TV/Radio
- Bodenbelag Fliesen
- LED-Leuchten im Wohnbereich
- Halogen im UG
- Büro- bzw. Sicherheitsraum mit Alarmanlage
- Schlafen
- Wohnen mit offener Küche
- Bad und Gäste-WC
- 2 Nebenräume (12+20m<sup>2</sup>)

NUTZFLÄCHEN: ca. 136m<sup>2</sup>

- 44m<sup>2</sup> + 44m<sup>2</sup> + 48m<sup>2</sup> ( Haupthaus, Nebengebäude, Kuhstall)
- Großzügiger Gartenbereich mit Hortensien und Obstbestand
- Garagenplatz und 1 Freiplatz
- Hofnutzung / Innenhof
- schmiedeeisernes Hoftor

MODERNISIERUNGSMÄßNAHMEN:

2001: Kernsanierung Haupthaus inkl. Wasser- sowie Elektroinstallationen

2013/14: Sanierung Nebengebäude

2023: Fenster, Klappläden, Türen d. Haupthauses abgeschliffen und neu gestrichen

2024: Neuaufbau der Gartenmauer

2024: Straßenfassade d. Haupthauses neu verputzt und gestrichen

2025: Sockel Nebengebäude wird im L. d. 1 Hj. neu verputzt und farblich angepasst

Property ID: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## All about the location

In dem beliebten Idsteiner Vorort Wörsdorf befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße diese Hofreite. Wörsdorf mit seinen gut 3700 Einwohnern ist aufgrund seiner guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung ein sehr beliebter Ortsteil von Idstein (ca. 26.000 Einwohner). Neben einem eigenen Bahnanschluss (Richtungen: Frankfurt, Wiesbaden, Limburg, Köln), erreicht man den Autobahnanschluss (A3) in Ri. Köln bzw. Frankfurt in nur 5 Minuten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind genauso vorhanden, wie Arzt, Apotheke, Bäcker und Post. Wörsdorf verfügt darüber hinaus über eine eigene Grundschule und 2 Kindergärten.

Property ID: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 115.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

Property ID: 24192031 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## 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)