

Idstein

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

Property ID: 24192022



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

**PURCHASE PRICE: 995.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 338 m<sup>2</sup> • ROOMS: 13 • LAND AREA: 615 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24192022 - 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: 24192022 - 65510 Idstein

## At a glance

Property ID	24192022	Purchase Price	995.000 EUR
Living Space	ca. 338 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	13	Modernisation / Refurbishment	2023
Year of construction	1971	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	2 x Garage	Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 85 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

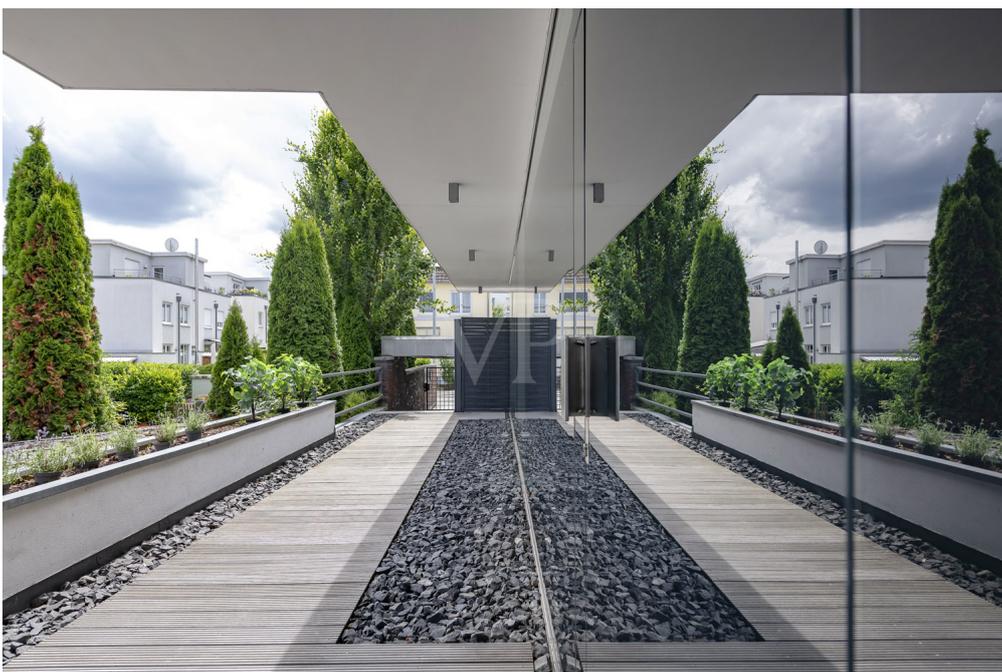
Property ID: 24192022 - 65510 Idstein

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Oil		

Property ID: 24192022 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 24192022 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 24192022 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 24192022 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 24192022 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 24192022 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 24192022 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 24192022 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 24192022 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 24192022 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 24192022 - 65510 Idstein

## The property



Property ID: 24192022 - 65510 Idstein

## The property



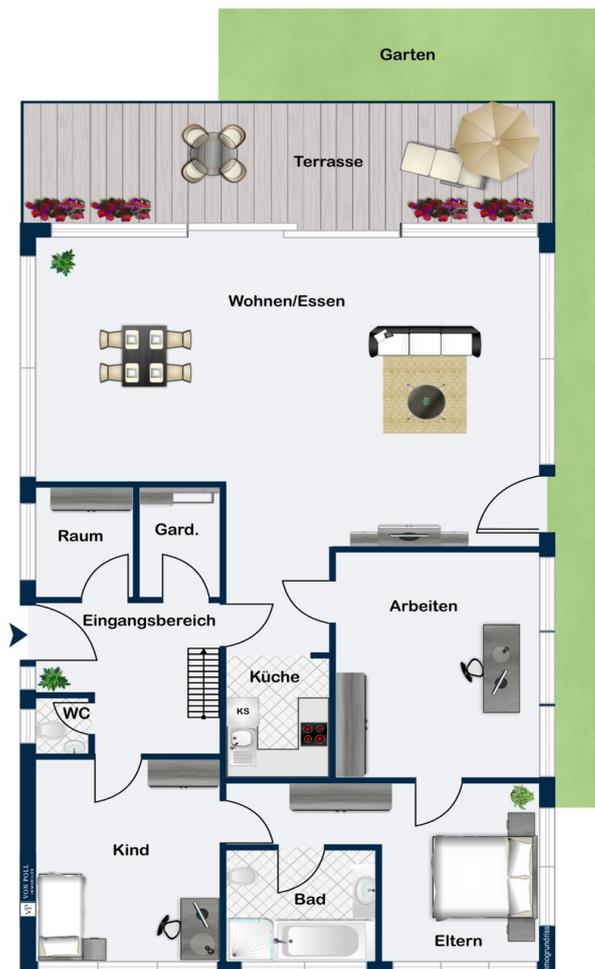
Property ID: 24192022 - 65510 Idstein

## The property

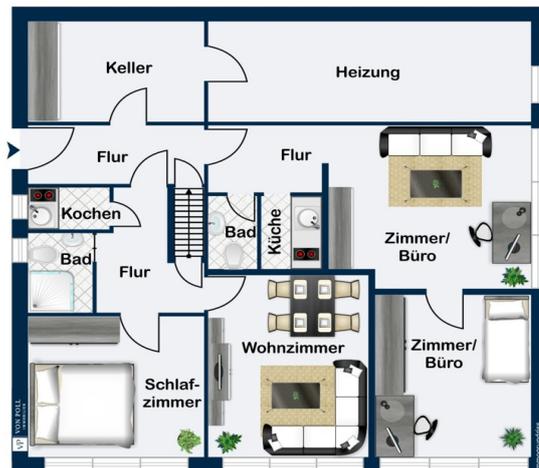


Property ID: 24192022 - 65510 Idstein

## 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: 24192022 - 65510 Idstein

## A first 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 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. 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.

Property ID: 24192022 - 65510 Idstein

## Details of amenities

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.

Property ID: 24192022 - 65510 Idstein

## All about the location

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

Property ID: 24192022 - 65510 Idstein

## Other information

**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: 24192022 - 65510 Idstein

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Bahnhofstraße 2, 65510 Idstein

Tel.: +49 6126 - 95 83 17 0

E-Mail: [idstein@von-poll.com](mailto:idstein@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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