

# Exposé

## Einfamilienhaus in Idstein

### Einfamilienhaus mit unverbaubarem Blick



Objekt-Nr. **OM-325818**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **765.000 €**

Ansprechpartner:  
Edda Bertram

Obere Beltz 8  
65510 Idstein  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	920,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	205,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	118,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dem familienfreundlichen, gepflegten und gut erhaltenen Einfamilienhaus mit Kalksandstein-Sichtfassade und Teil-Unterkellerung sieht man sein Alter nicht an. Es entstand im Jahre 1977 und hat eine Nutzfläche von rd. 324qm, davon etwa 205qm Wohnfläche. Genehmigt wurde es als "Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung".

## Ausstattung

Im Erdgeschoss befindet sich neben dem Eingang ein Gäste WC, Esszimmer, große Küche, Wohnzimmer mit angegliedertem Wintergarten. Des weiteren befinden sich im Erdgeschoss drei Schlafzimmer und ein Bad.

Durch das offene Treppenhaus mit Holztreppe ist das Dachgeschoss zu erreichen. Dort befindet sich die genehmigte Einliegerwohnung (könnte für Zuschüsse von Relevanz sein). Im Dachgeschoss befindet sich ein Schlafzimmer mit angegliederter Ankleide und Loggia, sowie ein Dusch-Bad. Das Dach hält auch noch Ausbausreserven bereit.

Im Keller befindet sich neben der Garage und dem Heizungs- / Werkstattraum, ein Abstellraum, ein Waschkeller und ein Vorratsraum.

Geheizt wird das Haus mit einem Gas-Brennwertkessel (2016). Im Wohnzimmer, Esszimmer, Badezimmer, Küche und Flur gibt es Fußbodenheizung (z.T. auch Konvektoren). Die anderen Räume haben Radiator-Heizkörper.

Über die Jahre fanden immer wieder Modernisierungsarbeiten statt.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Im Zuge eines Hausflohmarktes ist eine zwanglose Besichtigung am Freitag, 14.02.25 von 15-18h, und Samstag, 15.02.25 von 9-15h, möglich.

Natürlich sind auch gerne davon unabhängige Besichtigungstermine möglich.

## Lage

Das Objekt liegt im Idsteiner Ortsteil Oberauroff, auf einem Grundstück von 920qm, in einer Sackgasse mit acht Häusern, und mit unverbaubarem Blick Richtung Wald und Feld in Süd-Ausrichtung.

Es zeichnet sich durch eine optimale Anbindung an die Autobahn A3 aus. Des Weiteren ist der Bahnhof, wie auch die vorwiegend im Idsteiner Osten angeordneten Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten von dort aus schneller erreichbar, als durch manche direkten Idsteiner Wohngebiete.

Neben der Lage zeichnet das Haus eine hervorragende Straßen- und Ortsgemeinschaft aus.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	255,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Straßenansicht

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Esszimmer

# Exposé - Galerie

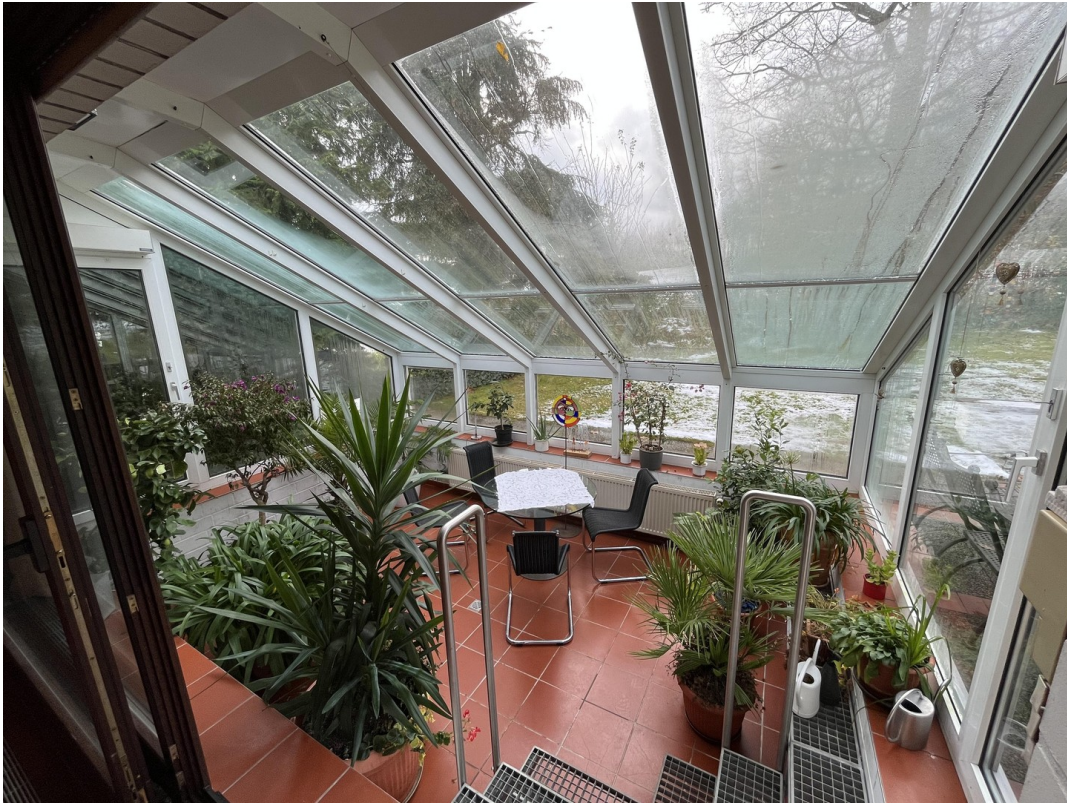


Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Treppenraum



DG-Zimmer

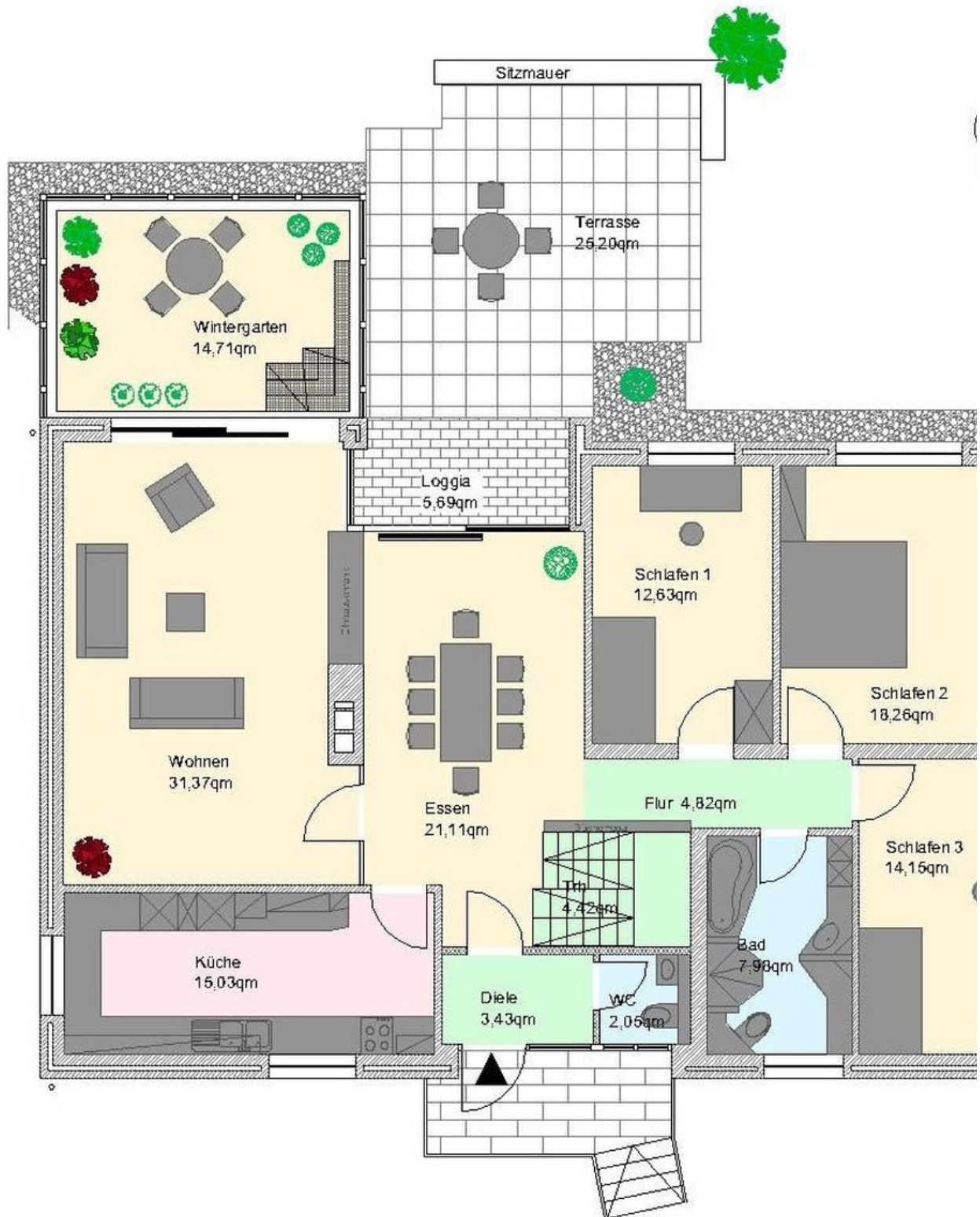


# Exposé - Galerie



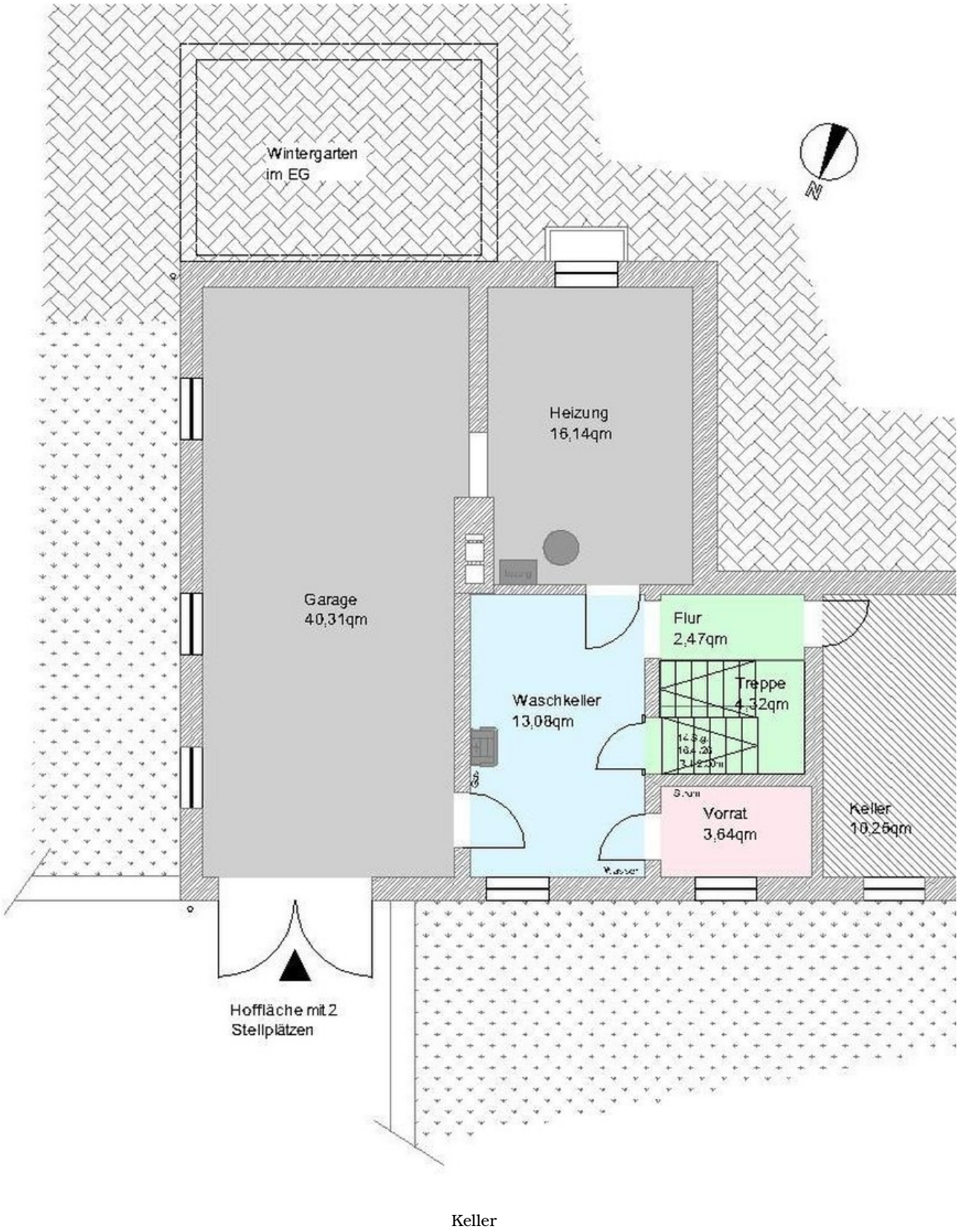
Loggia

# Exposé - Grundrisse

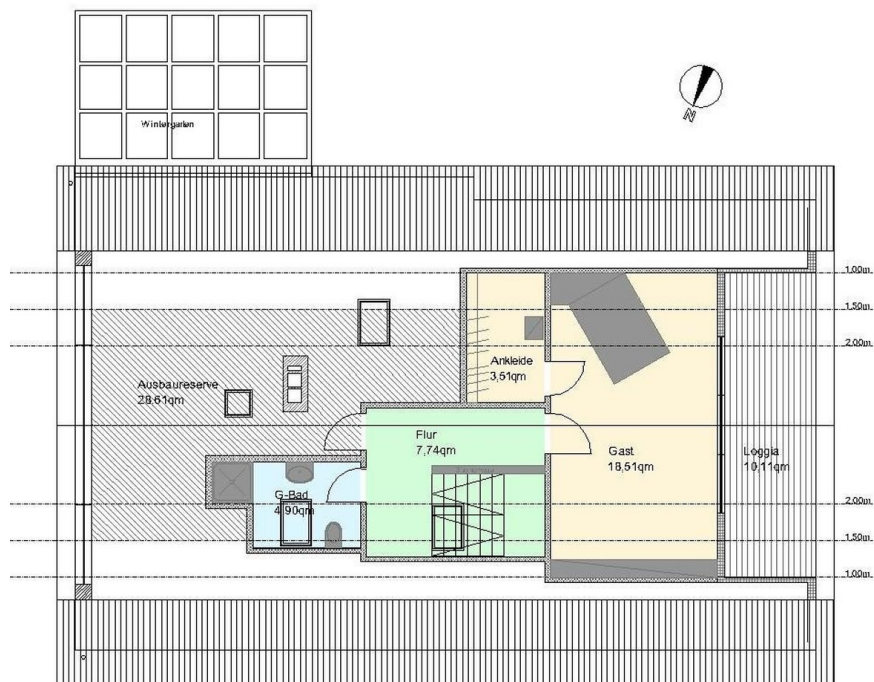


Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss