



Objekt 1-25-047

Idstein Niederauroff: Wohnen am Waldrand - Ankommen, Aufatmen, Zuhause sein!

Baujahr ca.	1971
Wohnfläche ca.	176m ²
Grundstück ca.	786m ²
Extras	ständig saniert, Heizung 2020
Energieausweis	-V- 79kWh/(m ² a), C, Gas



Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden
Adolfstraße 1
65185 Wiesbaden

 0611/364-86918

 info@naspaimmobilien.de





Daten und Fakten

Hauskategorie	Einfamilienhaus
Baujahr	ca. 1972
Objektzustand	Saniert
Letzte Renovierung	2025
Qualität der Ausstattung	Normal
Zimmer	6
Etagenanzahl	2
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Wohnfläche	ca. 176 m ²
Grundstücksfläche	ca. 786 m ²
Nutzfläche	84 m ²
Keller	☒
Gäste-WC	☒
Parkflächenanzahl	2
Parkplatztyp	Garage

565.000 € * Kaufpreis

* Provision für Käufer 2,975% Erfolgshonorar inkl. 19% MwSt.

Energie

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerungsarten	Gas
Energieausweis	☒
Energieausweistyp	Energieverbrauchskennwert
Energieverbrauchskennwert	79 kWh/m²a
Energieeffizienzklasse	C

Adresse

65510 Idstein



Die vollständige Adresse der Immobilie
erhalten Sie vom Anbieter.

DIE IMMOBILIE

Naturnahes Wohnen mit Komfort – Gepflegtes Einfamilienhaus am Waldrand mit möglichen Einliegerbereich.

Dieses charmante Einfamilienhaus (Streiff, Holzständerbauweise) in ruhiger Lage direkt am Waldrand verbindet naturnahe Idylle mit modernem Wohnkomfort. Der Blick vom Schlafzimmer mit Balkon ins Grüne, begleitet vom morgendlichen Vogelgezwitscher, macht jeden Tag ein Stückchen erholsamer. Das Haus verfügt über 6 Zimmer im Hauptbereich sowie zwei weitere Räume mit eigener Küche und modernem Bad (2022) im Erdgeschoss – ideal für Gäste, Homeoffice oder als Einliegerbereich. Diese zusätzlichen Räume sind nicht in der Wohnfläche enthalten, bieten aber wertvollen Zusatzraum.

Das Haus ist mit einer modernen Pax-Eingangstür mit Fingerscanner ausgestattet und verfügt über eine Alarmanlage, die für zusätzliche Sicherheit sorgt. Sämtliche Fenster zum oberen Garten sind mit elektrischen Rollläden inklusive Zeitschaltuhr versehen, sogar die Dachflächenfenster haben elektrische Rollläden, was den Komfort und die Bedienung erheblich erhöht. In allen Wohnräumen ist Parkettboden verlegt, das für eine warme und elegante Atmosphäre sorgt. Die Bäder sowie die Küche verfügen über einen tollen Fliesenbelag, der sowohl funktional als auch stilvoll ist.

Dieses Haus bietet nicht nur ein harmonisches Wohnumfeld mit viel Natur direkt vor der Tür, sondern überzeugt auch mit einem soliden baulichen Zustand und einer Reihe von werthaltigen Investitionen in Energieeffizienz, Komfort und Wohnqualität.

Der liebevoll gestaltete Garten grenzt direkt an den Wald und bietet viel Privatsphäre sowie zahlreiche Erholungsmöglichkeiten im Grünen.

Fazit:

Ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder Naturliebhaber, die Wert auf ein ruhiges Umfeld, gute Ausstattung und flexible Nutzungsmöglichkeiten legen.

Ausstattung

- Höhenlage mit Blick über den Ort
- Umfangreiche Sanierung 2007-2009: neues Dach, Fassade mit Vollwärmeschutz, fast alle Fenster erneuert
- Gas-Zentralheizung inkl. Heizungsrohren 2020 erneuert
- Elektrik teilweise erneuert, FI-Schutzschalter vorhanden
- Treppenhaus und Obergeschoss 2025 frisch gestrichen
- Erd- und Dachgeschoss in 2022 umfassend saniert
- Moderne Bäder aus 2005 und 2022 inkl. neuer Wasserrohre
- Downlights, viele Steckdosen, teilweise Parkettböden
- Haus ist durch eine Alarmanlage gesichert
- Pax-Hauseingangstür mit Fingerscanner
- teilweise bodentiefe Fenster
- elektrische Rolläden an den Fenstern und Dachflächenfenstern
- Zwei Gartenhäuser für Geräte oder Freizeitnutzung
- Garten zwischen 2019 und 2021 durch einen Galabauer angelegt
- Streiff-Fertighaus mit massivem Untergeschoss/Keller

Lage

Idstein-Niederauroff kombiniert ländlichen Charme mit einer hervorragenden Anbindung an die Infrastruktur von Idstein. Ob für Familien mit Kindern, Ruhesuchende oder Pendler – dieser Stadtteil bietet ein hohes Maß an Lebensqualität inmitten der Natur. Eine Bushaltestelle ist ca. 200 m entfernt, die Autobahn A 3, sowie den Bahnhof Idstein erreichen Sie in wenigen Minuten. Eine Kindertagespflege ist nur wenige Gehminuten entfernt. Kindertagesstätte und Kindergarten sind je ca. 3 km entfernt, etwa 5 Minuten mit dem Auto. Schulen sind ca. 4 km entfernt, etwa 7 Minuten mit dem Auto. Für die Freizeitgestaltung befinden sich in ebenfalls in fußläufiger Nähe zwei Kinderspielplätze und der "Trimm-Dich-Platz".

In Idstein gibt es zahlreiche Arztpraxen und Apotheken, die in ca. 4 km Entfernung, etwa 7 Minuten mit dem Auto, erreichbar sind. Hier finden Sie auch diverse Supermärkte.

Erdgeschoss



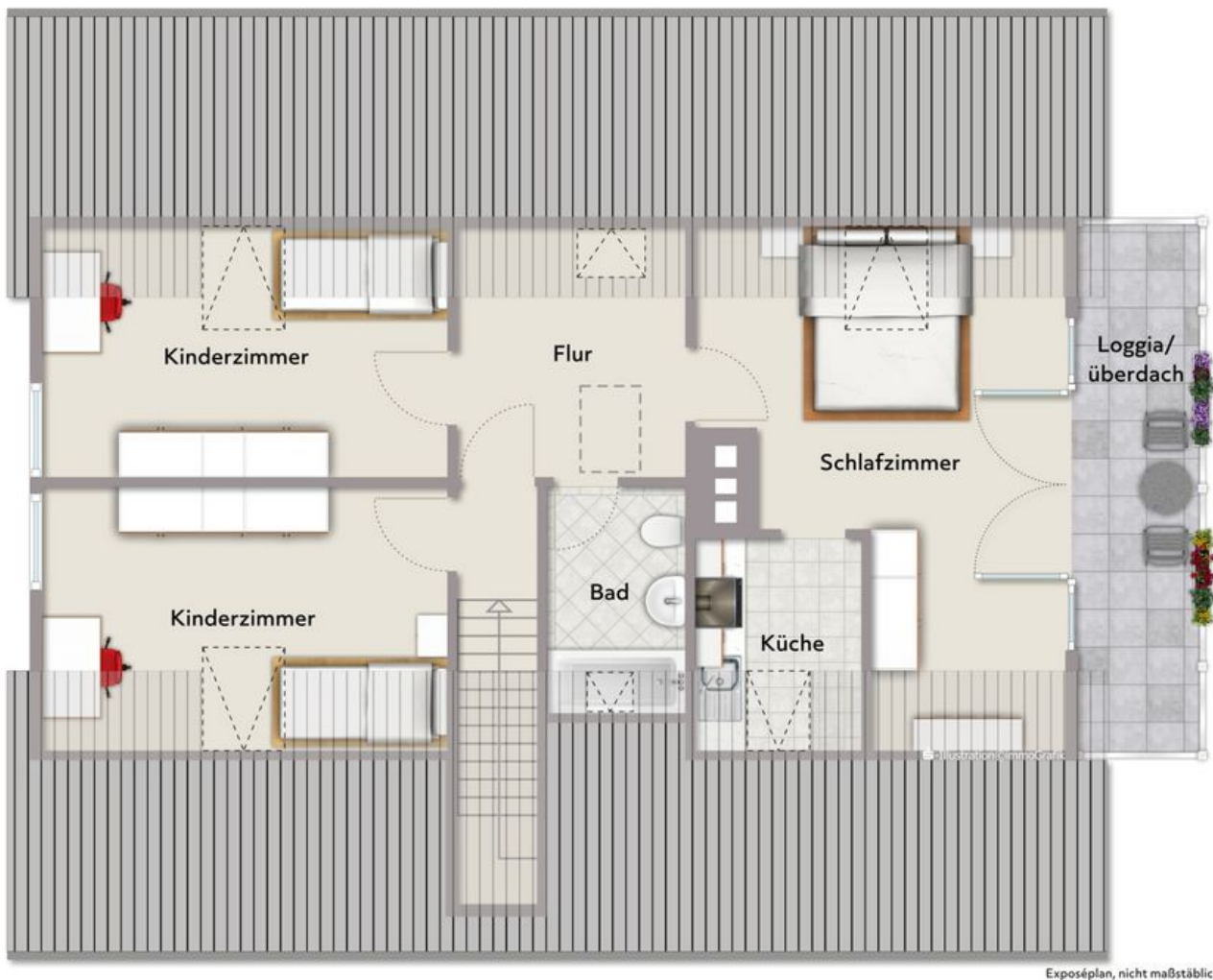
Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dachgeschoss

Dachgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Ansprechpartner

Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden
Adolfstraße 1
65185 Wiesbaden

☎ 0611/364-86918
✉ 0611/364-86999
✉ info@naspaimmobilien.de

Sonstige Angaben

Das Exposé wurde ausschließlich anhand der Angaben der Verkäuferseite erstellt, für deren Richtigkeit die Naspa Immobilien GmbH als Maklerunternehmen keine Gewähr übernehmen kann.

Ihre Immobilienfinanzierung: Als Experten bei der Vermittlung und Finanzierung von Immobilien bietet die Nassauische Sparkasse und ihre Tochter, die Naspa Immobilien GmbH, ein einzigartiges Angebot.

Erstklassig beraten bei Kauf und Verkauf von Objekten in den besten Lagen der Region Wiesbaden, Frankfurt am Main, Taunus, Rheingau, Limburg, Rhein-Lahn und Westerwald.

www.naspaimmobilien.de

Hinweis: E-Mail-Systeme haben derzeit allgemein häufig Probleme, falsche und richtige E-Mails zu unterscheiden, sodass es vorkommen kann, dass auch unsere E-Mails an Sie in Ihrem Spam-Ordner landen.

Sofern Sie auf eine Antwort von uns warten, bitte auch auf den Spam-Ordner in Ihrem E-Mail-Postfach achten.

WIDERRUFSBELEHRUNG

Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185, Wiesbaden
Tel.: 0611/364-86918 | Fax: 0611/364-86999 | E-Mail: info@naspaimmobilien.de

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.
Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns: Naspä Immobilien GmbH, Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185 Wiesbaden, Telefon: 0611/364-86918, Fax: 0611/364-86999, E-Mail: info@naspaimmobilien.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B.: einen mit der Post versandten Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Bitte beachten Sie die schriftliche Form sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Inhalte Ihres Widerrufs – als Hinweis für Sie zusammengestellt (siehe unten). Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.
Ende der Widerrufsbelehrung.

Form und Inhalt des Widerrufs

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann senden Sie uns:
Naspä Immobilien GmbH, Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185 Wiesbaden, Telefon: 0611/364-86918, Fax: 0611/364-86999, E-Mail: info@naspaimmobilien.de schriftlich Ihren Widerruf mit folgenden Inhalten zu:

1. Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung...;
2. Bestellt am .../erhalten am ...; 3. Ihren Namen; 4. Ihre vollständige Anschrift; 5. Ihre Unterschrift; 6. Datum.

Erklärungen des Verbrauchers

Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen (§ 357 Abs. 8 BGB).

Ich stimme ausdrücklich zu, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere (§ 356 Abs. 4 BGB)

☐ JA ☐ NEIN

Hinweis Datenschutz

Ich habe die Datenschutzhinweise gelesen und zur Kenntnis genommen. Sie können unsere Datenschutzhinweise jederzeit auf unserer Homepage unter dem Link: <http://www.naspaimmobilien.de/datenschutz/> einsehen. Alternativ stellen wir Ihnen jederzeit auf Nachfrage die Datenschutzhinweise in Textform (z.B. Post, E-Mail) kostenfrei zur Verfügung.

☐ JA ☐ NEIN

Kundendaten

Ort, Datum, Uhrzeit

Unterschrift Kunde