



Objekt 1-25-067

Hünstetten: Einmalige Gelegenheit - Anwesen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in Görstroth!

Wohnfläche ca.	170 m ²
Nutzfläche ca.	170 m ²
Baujahr ca.	1750
Garagen.	2
Besonderheit	drei Immobilien auf einem Grundstück

Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden
Adolfstraße 1
65185 Wiesbaden

 0611/364-86918

 info@naspaimmobilien.de





Daten und Fakten

Hauskategorie	Besondere Immobilie
Baujahr	ca. 1750
Bauphase	Haus fertiggestellt
Objektzustand	Gepflegt
Qualität der Ausstattung	Normal
Zimmer	8
Bezugsfrei ab	nach Absprache
Wohnfläche	ca. 170 m ²
Grundstücksfläche	ca. 1143 m ²
Nutzfläche	170 m ²
Keller	<input checked="" type="checkbox"/>
Parkflächenanzahl	2
Parkplatztyp	Garage

619.000 € * Kaufpreis

* Provision für Käufer 3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.

Energie

Heizungsart	Öl-Heizung
Befeuerungsarten	Öl
Energieausweis	<input checked="" type="checkbox"/>
Energieausweistyp	Endenergiebedarf
Energieverbrauchskennwert	478.6 kWh/m ² a
Energieeffizienzklasse	H

Adresse

65510 Idstein



Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.



DIE IMMOBILIE

Willkommen – entdecken Sie ein Objekt mit außergewöhnlichem Potenzial: Auf einem großzügigen, idyllischen Grundstück präsentiert sich diese außergewöhnliche Immobilie mit gleich vier einzigartigen Gebäuden – perfekt für alle, die Wohnen und Arbeiten vereinen möchten.

Das Herzstück bildet das liebevoll erhaltene Fachwerkhaus, das mit seinem historischen Charme begeistert. Hier erwarten Sie eine voll ausgestattete Küche, ein gemütlicher Wohnbereich, ein separates Esszimmer sowie eine Ankleide, ein Schlafzimmer und zwei charmante Dachräume. Die Tageslichtbadezimmer finden sich im Ober- und im Dachgeschoss.

Das Gästehaus überzeugt mit einem großzügigen Wohnbereich, allen nötigen Anschlüssen, einem separaten Schlafzimmer und einem eigenen Bad – ideal für Besucher, Familienmitglieder oder als Rückzugsort.

Ein echtes Highlight ist das dritte Gebäude, das in der Vergangenheit gewerblich genutzt wurde. Ob als Atelier, Praxis, Büro oder Studio - hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen. Über einen modernen Glasdurchgang im Obergeschoss gelangen Sie direkt zur aufgestockten Garage, die mit zusätzlicher Bürofläche sowie einem praktischen Lager im Dachgeschoss punktet.

Abgerundet wird dieses einmalige Angebot durch zwei Garagenstellplätze und viel Freifläche auf dem weitläufigen Grundstück.

Ein Unikat mit Geschichte, Charakter und unendlichem Potenzial – entdecken Sie die Möglichkeiten!

Ausstattung

- zwei Wohnhäuser
 - ein Geschäftshaus mit Verbindung in die aufgestockte Garage
 - zwei Garagen
 - großer Innenhof
 - weitläufiger Garten
 - großzügiger Innenhof
-

Lage

Hünstetten-Görsroth liegt im idyllischen Taunus und gehört zur Gemeinde Hünstetten im Rheingau-Taunus-Kreis. Der charmante Ortsteil vereint naturnahes Wohnen mit einer gut ausgebauten Infrastruktur – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die Ruhe und Lebensqualität suchen.

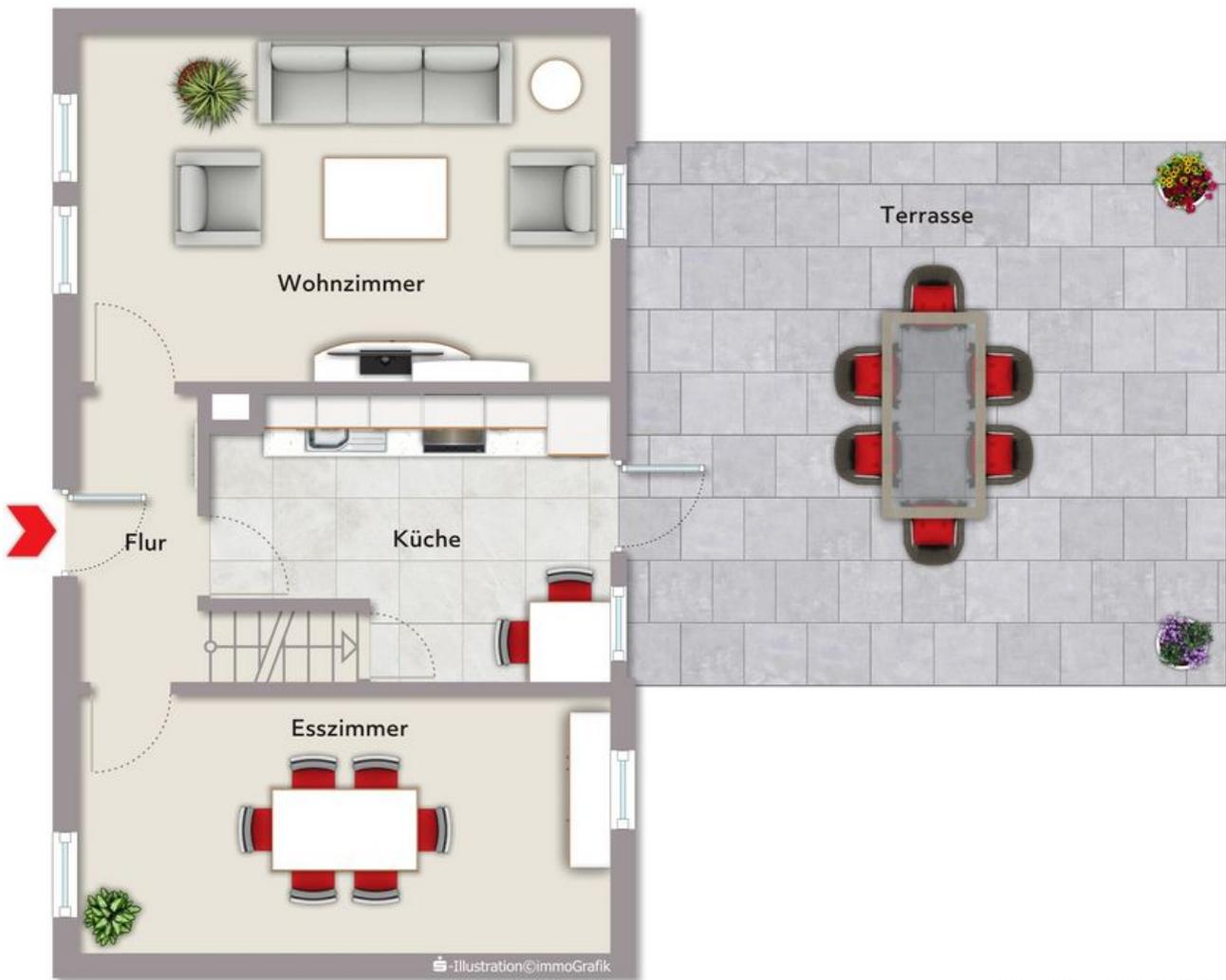
Der tägliche Bedarf ist bequem vor Ort gedeckt: Supermärkte, ein Getränkemarkt sowie kleinere Läden befinden sich im Ortszentrum. Eine Grundschule sowie Kindergärten sind direkt im Ort angesiedelt und bieten kurze Wege für Familien. Auch medizinische Versorgung und Apotheken sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Das örtliche Vereinsleben ist vielfältig und lebendig – von Sport- bis Kulturvereinen, einer aktiven Dorfgemeinschaft sowie Veranstaltungen im Mehrzweckhaus oder am Sportplatz wird viel für ein aktives Miteinander geboten. C

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut: Die Bundesstraße B417 verläuft direkt am Ort entlang und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die A3 (Anschlussstelle Idstein). Mehrere Buslinien verbinden Görsroth mit den umliegenden Ortsteilen und Städten, was auch Pendlern eine flexible Mobilität ermöglicht.

Zahlreiche Rad- und Wanderwege rund um Görsroth bieten zudem hohen Freizeitwert und Erholung direkt vor der Haustür. Die Verbindung aus ruhiger, grüner Lage und guter Erreichbarkeit macht Görsroth zu einem attraktiven Wohnort mit hoher Lebensqualität.

Wohnhaus Mitte EG



Exposéplan, nicht maßstäblich

Wohnhaus Mitte OG

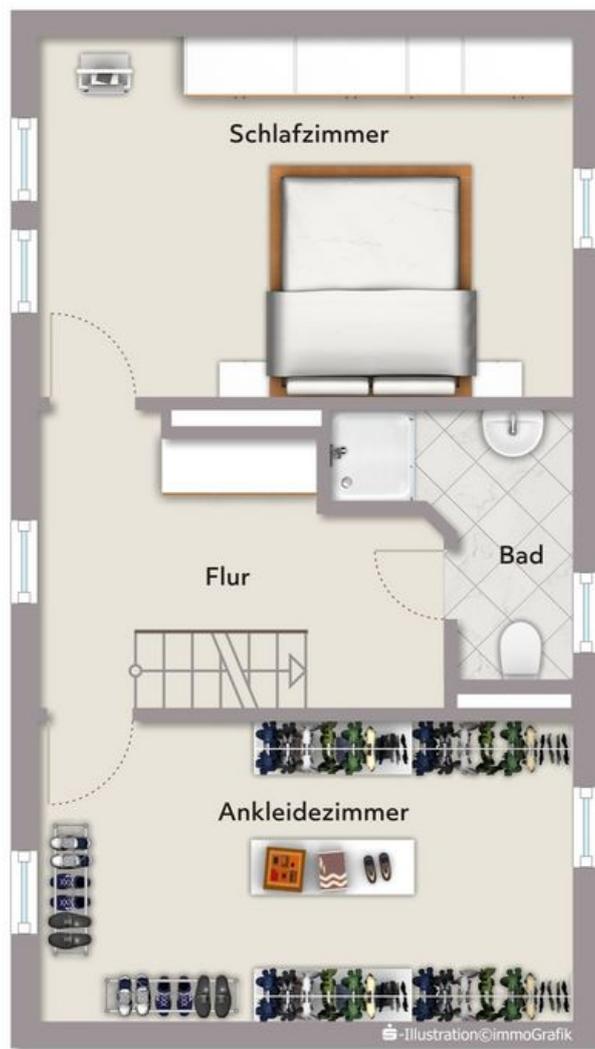
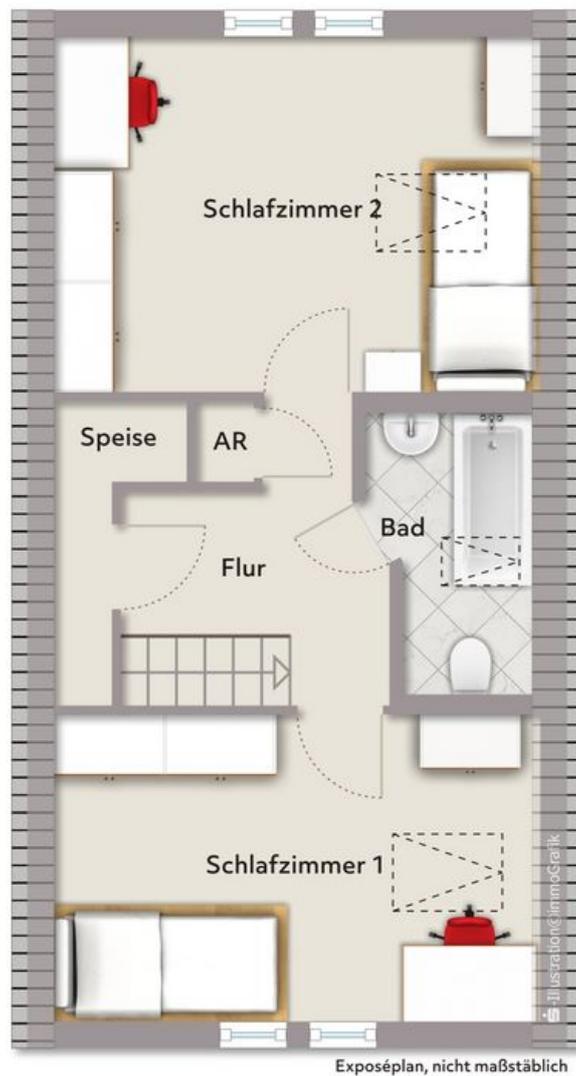
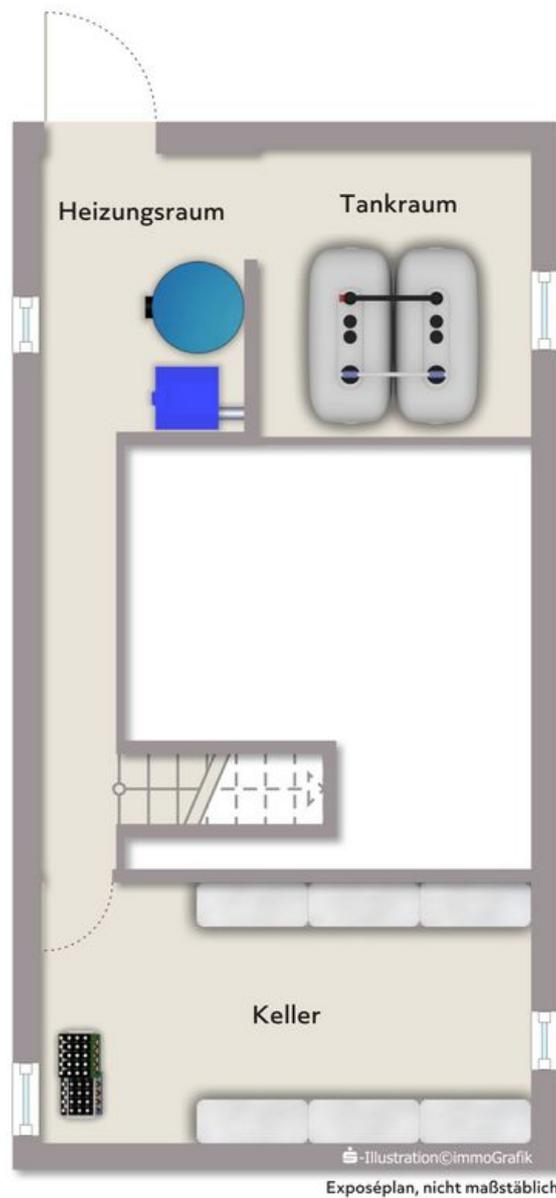


Illustration © ImmoGrafik
Exposéplan, nicht maßstäblich

Wohnhaus Mitte DG



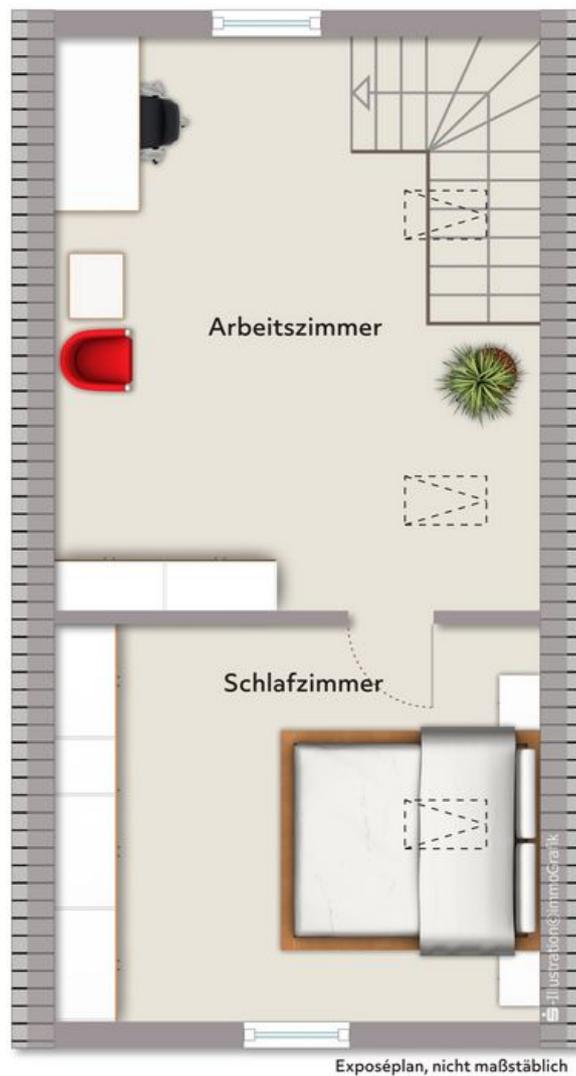
Wohnhaus Mitte KG



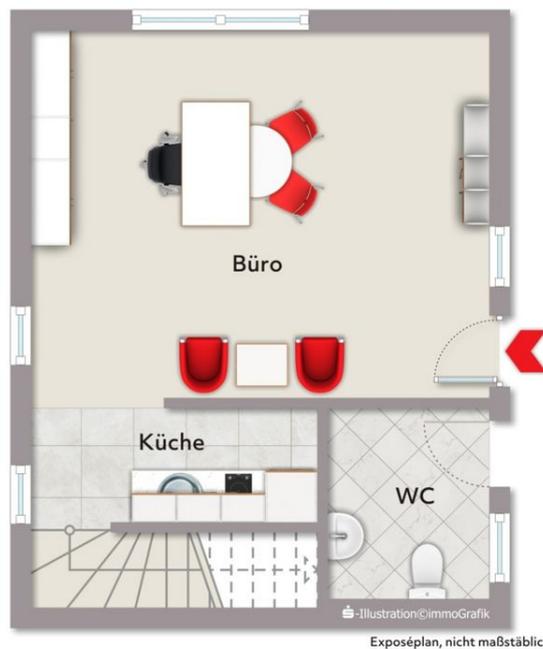
Wohnhaus links EG



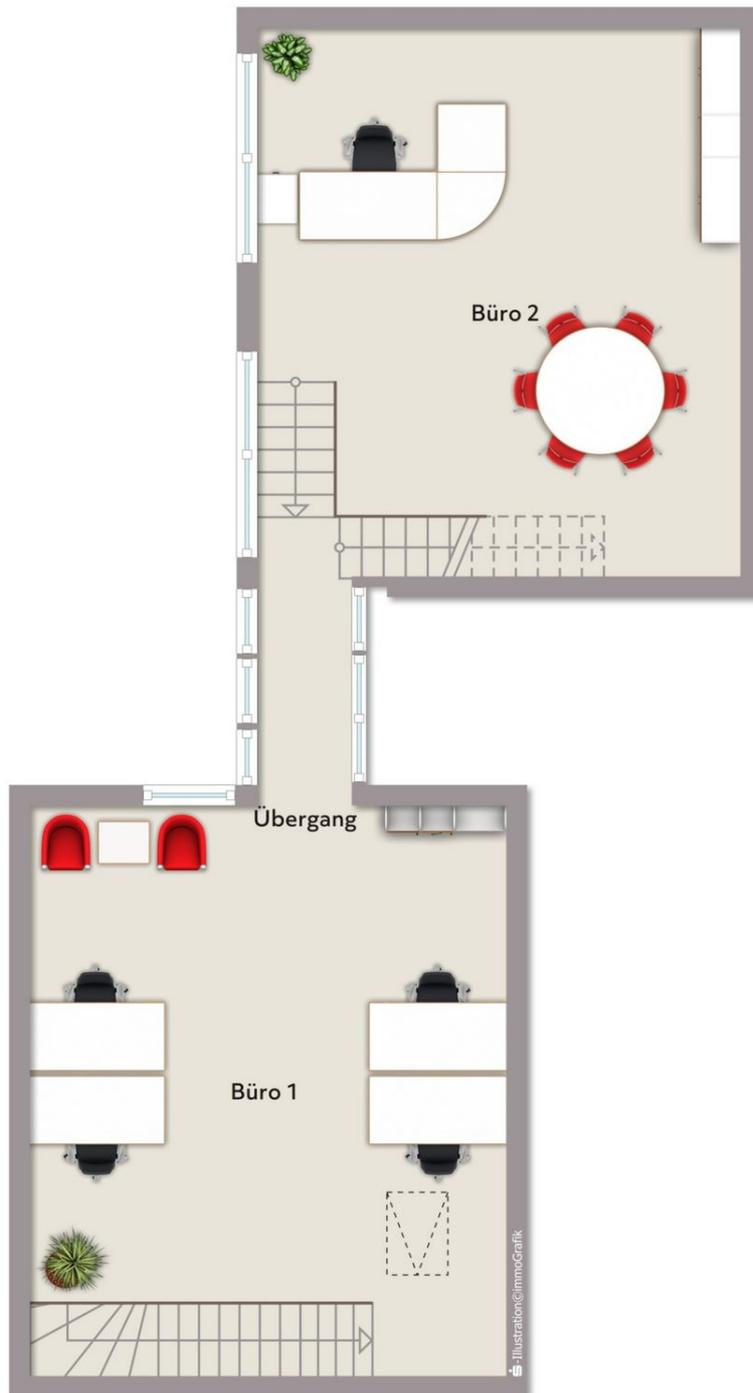
Wohnhaus links OG



Geschäftshaus rechts EG



Geschäftshaus rechts OG



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

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