

Exposé

Mehrfamilienhaus in Idstein

Historisches Fachwerkhaus Obergasse 1 | Idstein



Objekt-Nr. **OM-419193**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.242.000 €**

Ansprechpartner:
Rita Franzen

Obergasse 1
65510 Idstein
Hessen
Deutschland

Baujahr	1595
Grundstücksfläche	160,00 m ²
Etagen	4
Zimmer	12,00
Wohnfläche	271,55 m ²

Energieträger	Gas
Übernahme	sofort
Zustand	gepflegt
Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein denkmalgeschütztes, giebelständiges Fachwerkhaus (Baujahr 1595, belegt durch bauhistorische Untersuchung 09/2021) in prägnanter Altstadtlage von Idstein – Teil eines geschützten Ensembles mit authentischem Gewölbekeller. Das Gebäude verbindet historische Substanz mit einer heutigen, wirtschaftlich tragfähigen Nutzung.

Gebäude & Flächen

Das Objekt umfasst Gewölbekeller, Erdgeschoss, Obergeschoss sowie ein ausgebautetes Dachgeschoss (zwei Vollgeschosse). Die vermietbare Fläche beträgt ca. 271,55 m²; die Grundstücksfläche 160 m².

Nutzung / Einheiten (vermietet)

- Einheit 1 (Erdgeschoss + Gewölbekeller): Vermietet an den Weinfachhandel „Der Weinladen Idstein – Fey & Grüninger“.
- Einheit 2 (Obergeschoss + Dachgeschoss): Zusammenhängende Einheit, aktuell von der Stadt Idstein als Büro genutzt. Das Dachgeschoss ist grundsätzlich auch zur Wohnnutzung geeignet und wurde in der Vergangenheit als Ferienwohnung vermietet. Im März 2017 wurden im Dachgeschoss Bad und Küche eingebaut. Das Obergeschoss verfügt derzeit über kein Sanitär; eine Nachrüstung ist grundsätzlich möglich.

Potenzial / Perspektiven

Für OG+DG sind verschiedene Nutzungskonzepte denkbar: DG als Wohnung und OG als Büro, komplette Büronutzung, komplette Wohnnutzung oder – durch Einbau von Küche/Bad im OG – die Bildung einer zusätzlichen (zweiten) Wohneinheit. Damit ergibt sich neben dem Ist-Zustand auch Spielraum für künftige Anpassungen an Nachfrage und Mietenniveau.

Bauweise & Charakter

Die Bauweise ist geprägt durch Fachwerk in den Obergeschossen und Mauerwerk im Erdgeschoss, gegründet auf Naturstein. Holzbalkendecken sowie die Gewölbedecke im Keller unterstreichen den historischen Charakter. Das Satteldach ist mit Schiefer eingedeckt.

Zustand & Maßnahmen

Im Jahr 2001 erfolgte eine umfassende Sanierung und ein Umbau. Bad und Küche im Dachgeschoss wurden im März 2017 eingebaut. Die Fassade wurde 2024/2025 nochmals umfassend saniert. Die technische Ausstattung umfasst zwei getrennte Heizungsanlagen: Anlage 1 für Erdgeschoss + Gewölbekeller (erneuert 11/2023) sowie Anlage 2 für 1. OG + DG (erneuert 06/2022).

Denkmalschutz

Das Objekt steht unter Denkmalschutz. Bauliche Veränderungen sind genehmigungspflichtig.

Ausstattung

Bauweise & Charakter:

- Fachwerk in den Obergeschossen, Erdgeschoss in Mauerwerk; gegründet auf Naturstein
- Holzbalkendecken, Gewölbedecke im Keller
- Dach: Sattel-/Giebeldach, Eindeckung Schiefer

Technik / Leitungen:

- 2 getrennte Heizungsanlagen: EG+Gewölbekeller (erneuert 11/2023), 1. OG+DG (erneuert 06/2022)

- Ver-/Entsorgungsleitungen, Abwasser und Heizungsrohre im Zuge der Sanierung 2001 erneuert
- Elektroinstallation: moderne, zeitgemäße Ausstattung

Fenster / Böden:

- Holzfenster mit 24 mm Isolierverglasung
- OG+DG: Naturholzboden
- Bad: Naturstein
- Treppenhaus: Granit
- EG+Gewölbekeller: Bituterrazzo

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Sonstiges

Denkmalschutz: Bauliche Veränderungen sind genehmigungspflichtig.

Übergabe: nach Vereinbarung. Besichtigungen nach Abstimmung (vermietetes Objekt).

Alle Relevante Unterlagen sind im Datenraum verfügbar.

Energieausweis: nicht vorhanden / nicht erforderlich angegeben (Denkmalschutz).

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Idsteiner Altstadt in der Obergasse 1, in unmittelbarer Nähe zum König-Adolf-Platz und angrenzend an eine der bekanntesten Fachwerk-Kulissen der Region. Die Lage profitiert von Altstadt-typischer Laufkundschaft (Sightseeing, Gastronomie, Veranstaltungen) sowie einer sehr guten Sichtbarkeit im historischen Stadtkern.

Idstein ist eine etablierte Stadt im Rheingau-Taunus-Kreis mit hoher touristischer Anziehungskraft (u. a. König-Adolf-Platz, Rathaus, Unionskirche, Residenzschloss, Hexenturm; Teil der Deutschen Fachwerkstraße).

Verkehr:

Der Bahnhof Idstein bietet Regionalverbindungen Richtung Frankfurt am Main sowie Richtung Wiesbaden/Limburg. Die Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet ist über B275 und die A3 (Anschlussstelle Idstein) sehr gut.

Parken:

Altstadt-typisch begrenzte Stellplatzsituation am Objekt; öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich in Zentrumsnähe (z. B. Tiefgarage Stadthalle, Löherplatz und weitere Flächen im Umfeld).

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



DG Zimmer 2 (Nutzung Wohnung)



DG Zimmer 1 (Nutzung Wohnung)

Exposé - Galerie



DG Zimmer 1 (Nutzung Wohnung)



DG Flur (Nutzung Wohnung)

Exposé - Galerie



DG Zimmer 1 (Nutzung Wohnung)



DG Blick auf das Rathaus



DB Bad

Exposé - Galerie



Außenansicht / Fußgängerzone



Erdgeschoss Weinladen

Exposé - Galerie



Erdgeschoss Weinladen



Gewölbekeller Ausschank

Exposé - Galerie



Gewölbekeller



Obergeschoss Büro

Exposé - Galerie



Obergeschoss Büro



Obergeschoss Büro

Exposé - Galerie



Fachwerk Details



Aussenansicht Rückseite



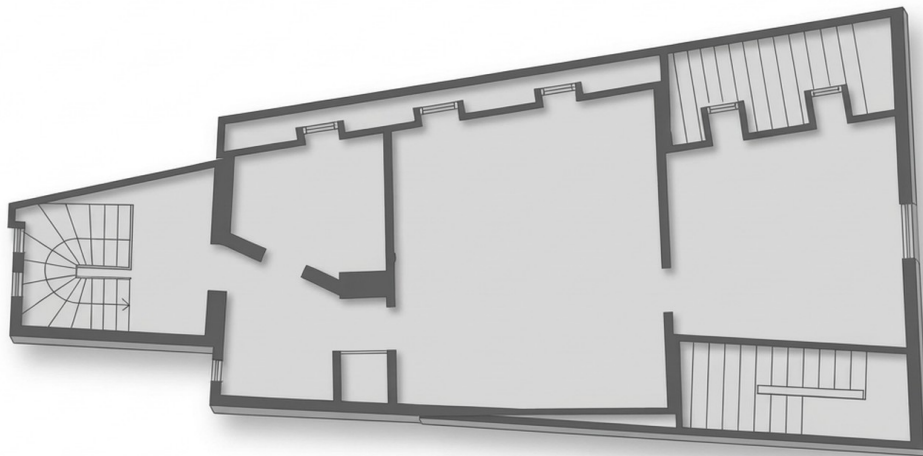
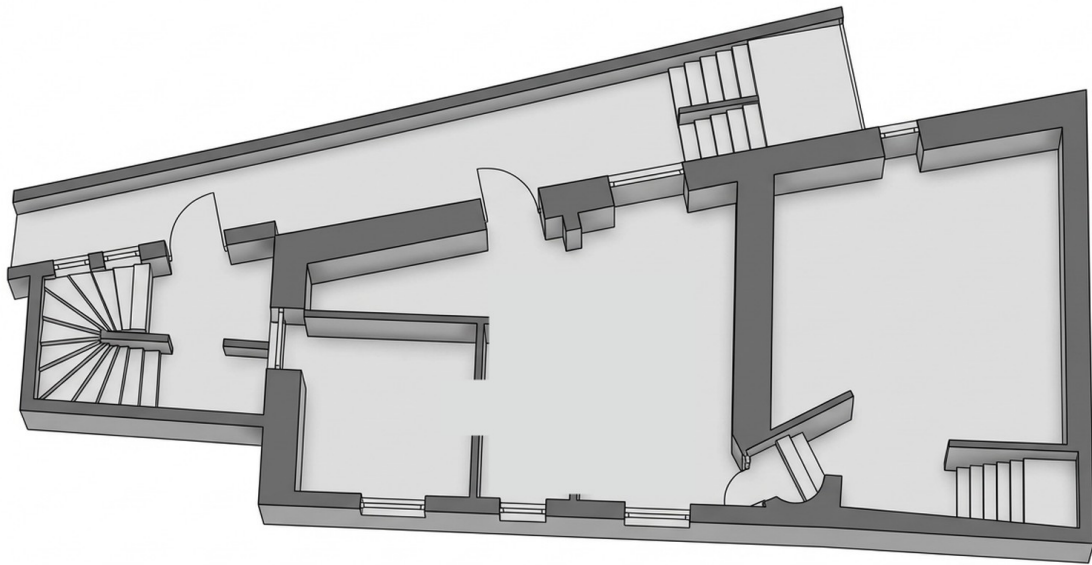
Treppenhaus 01

Exposé - Galerie



Treppenhaus 02

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

