

Exposé

Reihenhaus in Idstein

Haus Reihenmittelhaus sofort bezugsbereit



Objekt-Nr. OM-428222

Reihenhaus

Verkauf: **390.000 €**

Ansprechpartner:
Arena

65510 Idstein
Hessen
Deutschland

Baujahr	1930	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	152,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	95,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	35,00 m ²	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Reihenmittelhaus in Idstein provisionsfrei zu erwerben

und sofort bezugsfertig

Grundstück 152 m²

Wohnfläche 94 m²

Nutzfläche 35 m²

Garage /Gartenhaus 1

Stellplätze 2

Baujahr 1930

Sanierungen und Renovierungen

Außenfassade, Fenster und Eingangstür 2005-2007

Strom,- Heizung und Wasserleitungen 2009-2010

Bau der Dachterrasse 2019

Mit einer Wohnfläche von 95 qm auf 4 Ebenen bietet es Ihnen eine gute Grundlage zur Verwirklichung des Traumes vom eigenen Haus in familienfreundlicher Umgebung.

In Untergeschoss befindet sich ein großzügiges Badezimmer mit Eckbadewanne und einem großzügigen, begehbaren Duschbereich, sowie Platz für einen Hauswirtschaftsraum.

Der Eingangsbereich im Erdgeschoss lädt Sie in einen offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit

Fußbodenheizung und direktem Zugang zur überdachten Terrasse und Gartenbereich ein.

Im Gartenbereich auf dem Grundstück befindet sich ein ca. 20 m² großes, massives Gartenhaus, welches als Garage, Gartenschuppen, Partyraum etc. genutzt werden kann.

Im 1. Obergeschoss nutzen Sie 2 Räume und im Dachgeschoss ein großes Zimmer mit eigenem

Duschbad.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Das Reihenmittelhaus befindet sich nur 5 Gehminuten vom historischen Stadtzentrum und deren Fußgängerzone entfernt.

Erleben Sie den unvergleichlichen Charme von Idstein, einer malerischen, historischen Stadt im Herzen des Taunus, die anspruchsvolle Käufer mit ihrer einzigartigen Mischung aus Geschichte und

Natur anspricht.

Die gute Infrastruktur Idsteins macht das Leben attraktiv.

Das macht Idstein zu einem attraktiven Wohnort für Pendler und Familien, die die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend schätzen.

Eine gute Verkehrsanbindung an öffentlichen Verkehrsmitteln & die Nähe zur Autobahn ermöglicht

eine schnelle Anbindung in alle Richtungen.

Idstein verfügt über zahlreiche Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen,

zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gesundheitliche Versorgungseinrichtungen und vieles mehr.

Weitere Informationen finden Sie unter ww.idstein.de

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	168,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Vorderansicht

Exposé - Galerie



Eingang+Wohn-,Esszimmer+Küche



Großes Zimmer DG mit Duschbad

Exposé - Galerie



Dachterrasse



Erdgastherme

Exposé - Galerie



Schlafzimmer im 1. OG



DG Duschbad

Exposé - Galerie



Gr.Zi DG+Dachterassenzugang

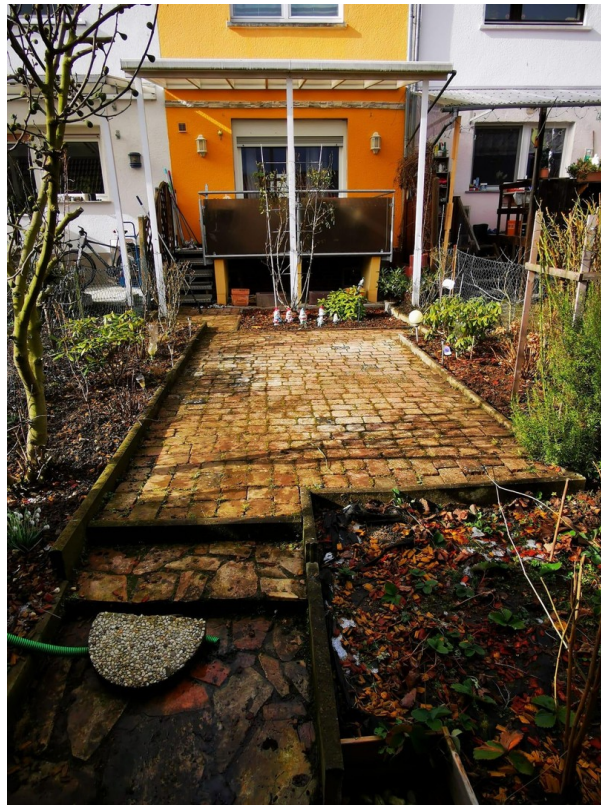


Gartenhaus mit sep. Zufahrt



Idyllischer Garten

Exposé - Galerie

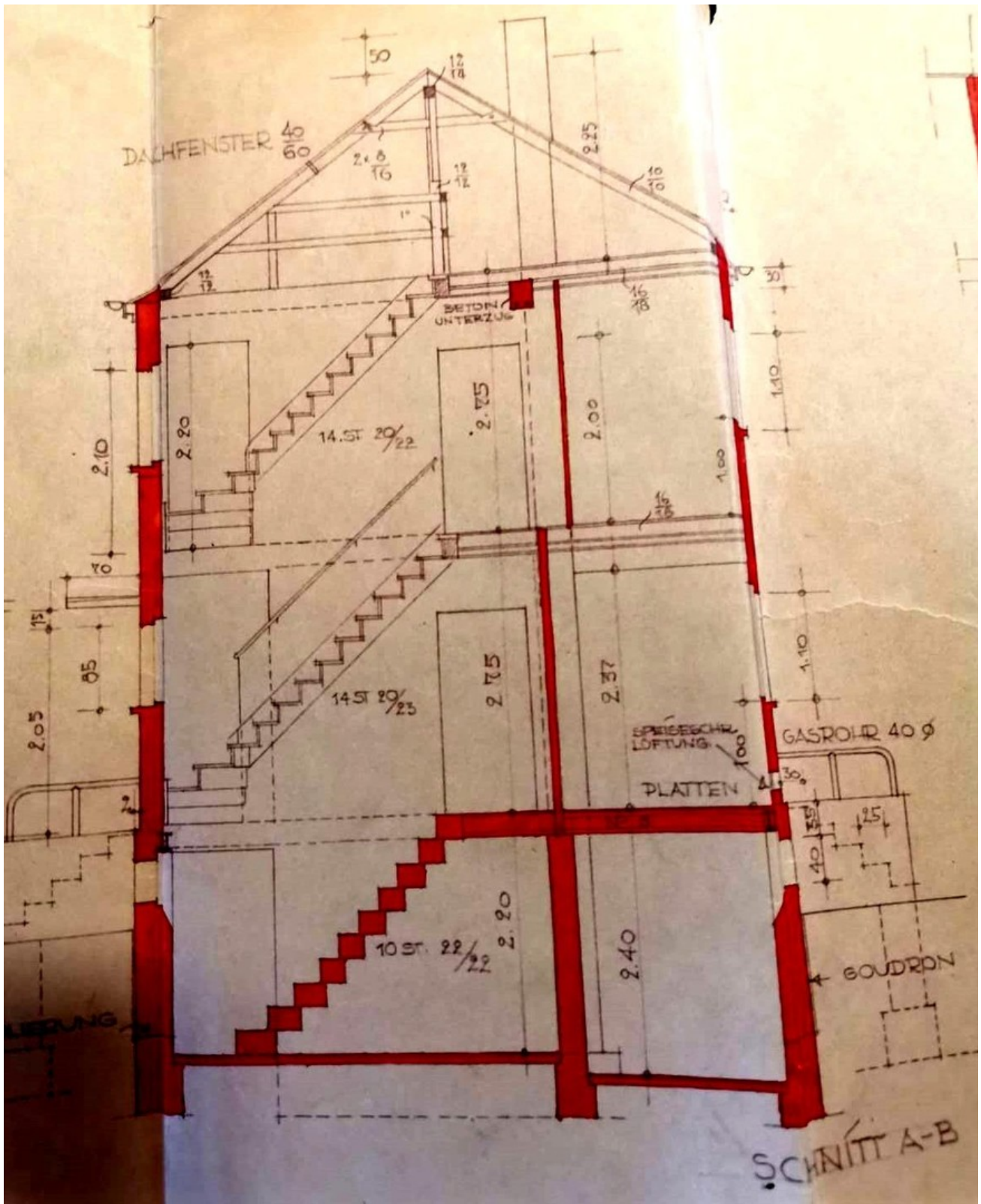


Rückseite Garten

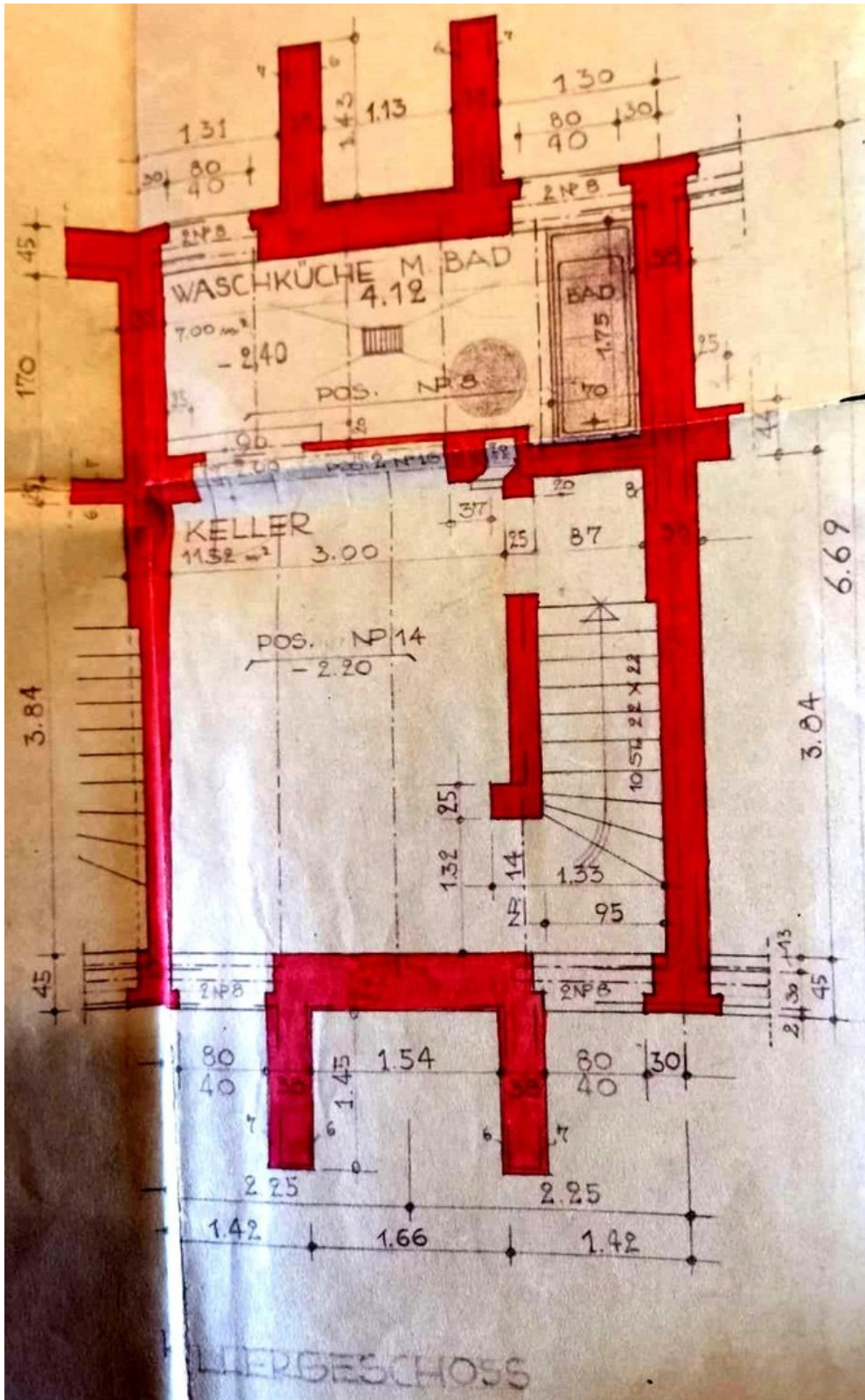


Gr. Dusch-,Eckbadewannen-Bad

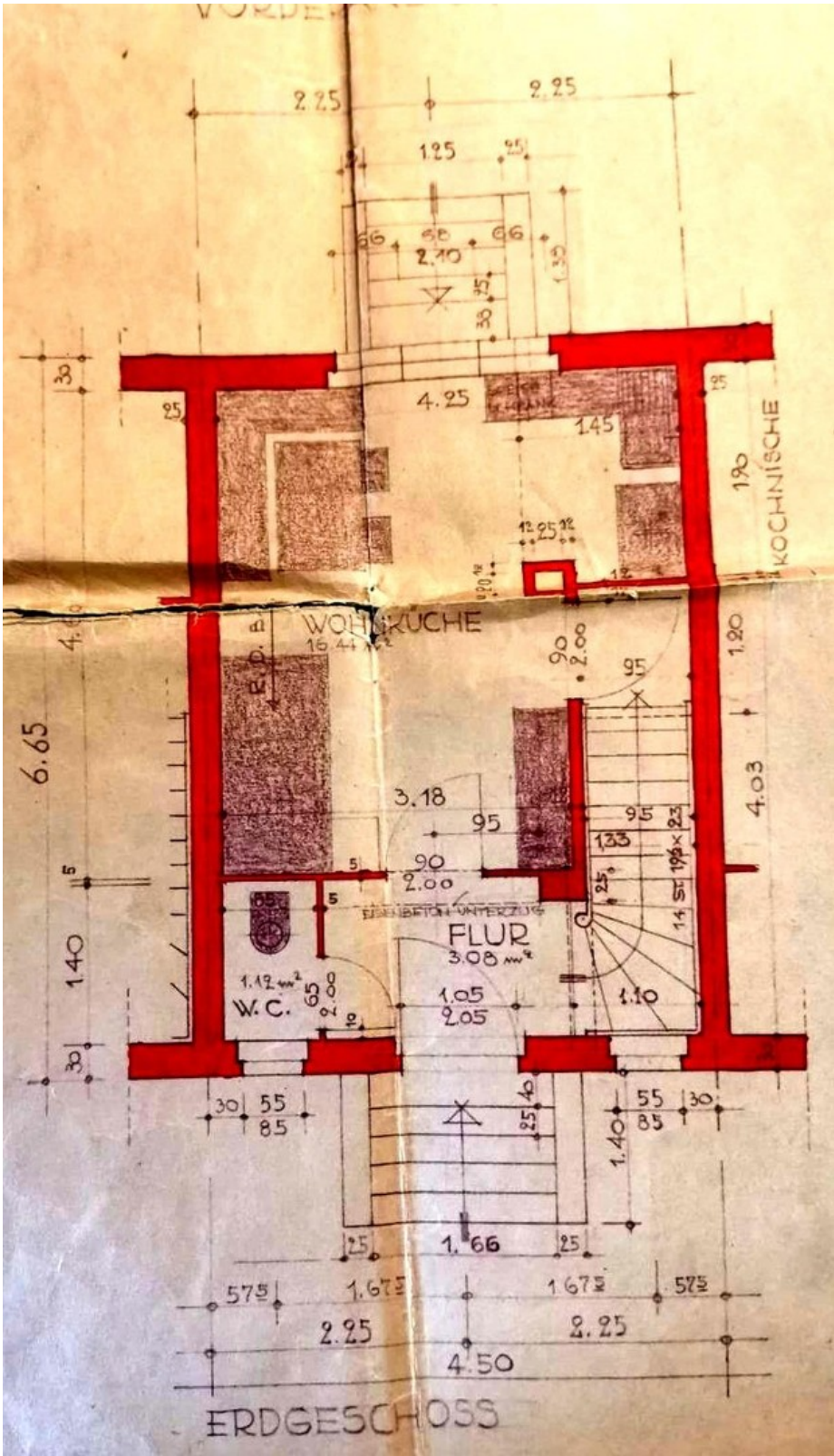
Exposé - Grundrisse



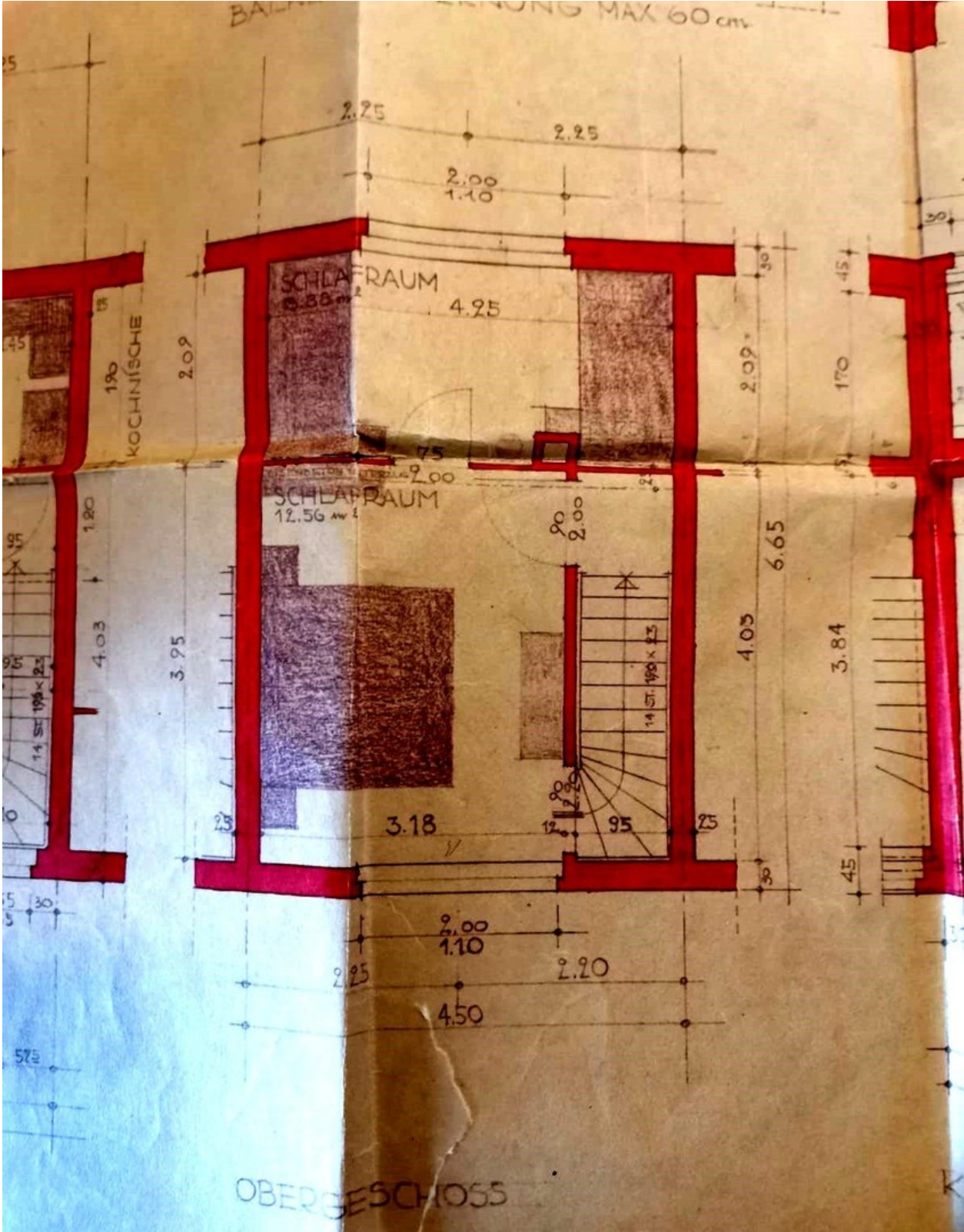
Exposé - Grundrisse



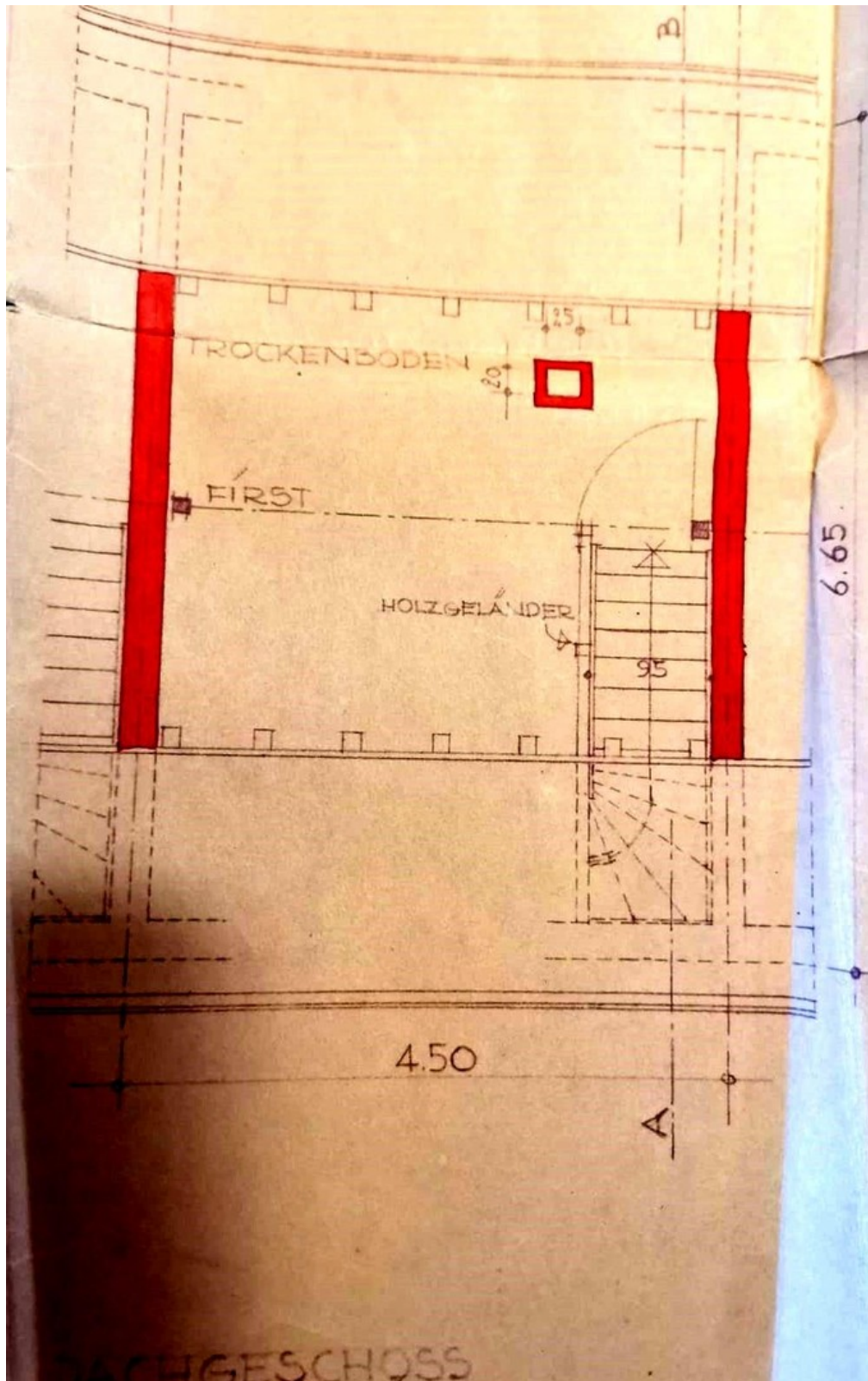
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

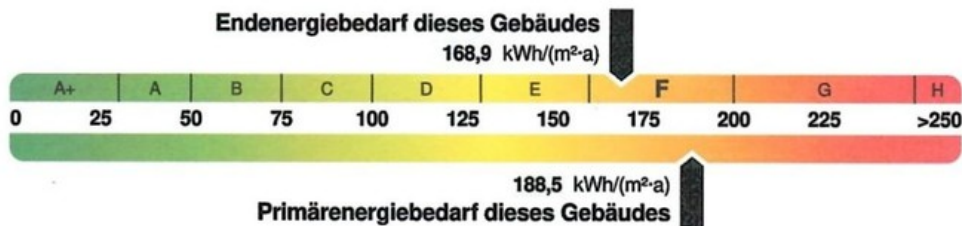
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: HE-2025-005792208

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 41,8 kg CO₂-Äquivalent/(m²-a)



Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²-a) Anforderungswert kWh/(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

Ist-Wert W/(m²-K) Anforderungswert W/(m²-K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 18599

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

168,9 kWh/(m²-a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien²: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch ausschließliche Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1.3.4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG:

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wär- mehereit- stellung ⁴ :	Anteil EE ⁵ der Einzel- anlage:	Anteil EE ⁵ aller Anlagen ⁶ :
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

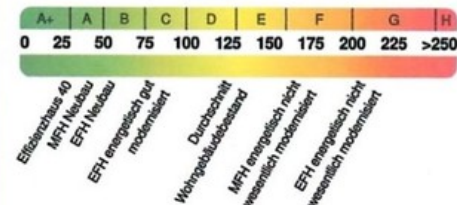
Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁷:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ⁸ :
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

Summe⁷: _____

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

² Mehrfachernennungen möglich

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus ⁴ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁵ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁶ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁷ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁸ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterliegen, gemäß Berechnung im Einzelfall

⁹ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf