

Exposé

Einfamilienhaus in Idstein

**Architektenbungalow mit außergewöhnlicher
Zukunftsperspektive in 1A-Lage von Idstein - von
PRIVAT**



Objekt-Nr. OM-458979

Einfamilienhaus

Verkauf: **937.000 €**

Am Rödchen 34
65510 Idstein
Hessen
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	679,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	156,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	130,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Keine Standardimmobilie – sondern ein seltenes Südgrundstück mit Architektur, Lagewert und Entwicklungsperspektive.

Diese Immobilie sollte nicht nur nach Baujahr 1963 und heutigem Renovierungsbedarf bewertet werden. Ihr besonderer Wert entsteht aus der Kombination von gefragter Wohnlage in Idstein, 679 m² Südgrundstück, freistehendem Architektenbungalow, klarer Nord-/Süd-Orientierung, voll unterkellertem Baukörper und erheblichem Entwicklungspotenzial.

Der Kaufpreis von 937.000 € erklärt sich daher nicht allein aus ca. 156 m² Wohnfläche im heutigen Zustand, sondern aus dem Gesamtpotenzial:

ruhige Lage, sonniger Garten, architektonischer Bestand, vorhandene Substanz und baurechtliche Reserve. Nach den vorliegenden Kennzahlen mit GRZ 0,30 und GFZ 0,60 ergibt sich rechnerisch eine mögliche Geschossfläche von ca. 407 m². Damit kann der Bungalow – vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung und Genehmigung – Grundlage für ein deutlich großzügigeres, modernes Wohnkonzept werden.

Denkbar sind eine Erweiterung oder Aufstockung des bestehenden Baukörpers, ein zurückgesetztes Staffelgeschoss, eine Dachterrasse mit Penthouse-Charakter sowie eine höherwertige Nutzung des Untergeschosses als Gartengeschoss. Genau darin liegt der Reiz: Aus einem renovierungsbedürftigen Architektenbungalow kann ein individuelles Zukunftshaus entstehen, das Wohnen, Arbeiten, Familie und Rückzug auf besondere Weise verbindet.

Das Haus liegt ruhig und gewachsen auf dem Grundstück. Die Straße verläuft nördlich, während sich Wohnräume, Terrasse und Garten angenehm zur sonnigen Südseite öffnen. Diese klare Trennung zwischen Ankommen im Norden und privatem Wohnen im Süden schafft eine besondere Wohnqualität.

Die ruhige horizontale Architektur, das Flachdach, die zentrale Wendeltreppe und der direkte Gartenbezug geben dem Haus bis heute Charakter. Der große Wohnbereich mit Zugang zur Südterrasse bildet das Herzstück. Von hier öffnet sich der Blick in den Garten. Weitere Räume wie Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Kinder-/Gästezimmer, Küche, Tageslichtbad und Gäste-WC bieten eine solide Basis für eine individuelle Neuplanung.

Das Haus ist renovierungs- bzw. sanierungsbedürftig. Gerade dadurch können Technik, Raumaufteilung, energetischer Standard und Gestaltung neu gedacht werden – ohne fremden Stil übernehmen zu müssen.

Besonders attraktiv ist die Perspektive eines Staffelgeschosses mit Dachterrasse: zusätzlicher Raum für Elternbereich, Gäste, Atelier oder ein ruhiges Homeoffice mit Blick ins Grüne. Auch das vollständig unterkellerte Haus bietet mit Kellerhöhen von ca. 2,24 m bis 2,31 m und dem Geländegefälle Potenzial für ein hochwertig nutzbares Gartengeschoss – etwa für Gäste, Hobby, Fitness, Praxis, Homeoffice oder eine mögliche Einliegerlösung (jeweils vorbehaltlich technischer, rechtlicher und baulicher Prüfung).

Für Familien, Selbstständige und Homeoffice-Nutzer eröffnet sich damit eine flexible Wohnidee: kurze Wege, Rückzugsräume für mehrere Generationen, Arbeiten im Grünen und eine besondere Work-Life-Balance – dort, wo Familie, Beruf und Erholung an einem Ort zusammenfinden

Diese Immobilie richtet sich an Käufer mit Vorstellungskraft, Qualitätsanspruch und Blick für langfristigen Wert (nicht an Menschen, die ein bezugsfertiges Standardhaus suchen). Wer Lage, Architektur und Entwicklungspotenzial erkennt, findet hier eine seltene Gelegenheit in sehr gefragter Wohnlage von Idstein.

Ausstattung

Der freistehende Architektenbungalow verfügt derzeit über ca. 156 m² Wohnfläche sowie zusätzlich ca. 130 m² Nutzfläche im Untergeschoss.

Im Erdgeschoss befinden sich unter anderem ein großer Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Südgarten, ein Essbereich, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, ein

geräumiges Arbeitszimmer (ursprünglich waren das 2 Kinderzimmer), Küche, Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, WC und Wäscheabwurf sowie ein separates Gäste-WC mit Tageslicht.

Das Untergeschoss umfasst unter anderem Vorratsraum, Waschraum, 2 Räume für Heizung und Technikbereich, Partyraum, Wohn-/Schlafraum mit Tageslichtfenster, kleines Bad und weitere Nutzflächen.

Zur Ausstattung und Substanz gehören:

- freistehender Architektenbungalow mit Flachdach
- ca. 679 m² Grundstück mit ruhigem Südgarten
- ca. 156 m² Wohnfläche und ca. 130 m² Nutzfläche
- GRZ 0,30 / GFZ 0,60
- rechnerisch ca. 407 m² mögliche Geschossfläche nach baurechtlichen Kennzahlen
- Potenzial für Erweiterung, Aufstockung, Staffelgeschoss und Dachterrasse
- Potenzial für Penthouse-Charakter im möglichen Staffelgeschoss
- voll unterkellertes, massiver Baukörper
- Untergeschoss mit Gartengeschoss-Potenzial
- Kellerhöhen ca. 2,24 m bis 2,31 m
- Terrasse mit direktem Gartenzugang
- zentrale Wendeltreppe
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, WC und Wäscheabwurf
- separates Gäste-WC mit Tageslicht
- Garage
- zusätzliche Stellplätze im Vorgarten denkbar
- gute Voraussetzungen für barrierefreie Nutzung im Erdgeschoss
- alte Ölheizung und Öltank bereits entfernt

Das Haus befindet sich in renovierungs- bzw. sanierungsbedürftigem Zustand. Eine Modernisierung von Heizung, Elektroinstallation, Wasserleitungen, Fenstern, Dämmung, Dach und Innenausbau ist einzuplanen.

Die frühere Ölheizung sowie der alte Öltank wurden entfernt. Die künftige Heiztechnik kann daher im Rahmen der Modernisierung neu geplant und an das zukünftige Wohnkonzept angepasst werden.

Im Rahmen der Modernisierung bietet sich die Möglichkeit, das Haus technisch und gestalterisch vollständig neu zu denken: energetische Sanierung, moderne Heiztechnik, Smart-Home-Lösungen, neue Raumaufteilung, größere Fensterflächen, offene Wohnbereiche und ein zeitgemäßes Zusammenspiel von Wohnen, Arbeiten und Garten.

Energieausweis - wichtiger Hinweis:

Die im Energieausweis ausgewiesene Energieeffizienzklasse basiert noch auf einer uralteten Ölheizung, die inzwischen vollständig entfernt wurde.

Die Immobilie verfügt aktuell über keine bestehende Heizungsanlage mehr — ein Vorteil für Käufer, die von Beginn an auf eine moderne, zukunftsorientierte und individuell passende Heizlösung setzen möchten.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Warum diese Immobilie besonders ist:

Der Kaufpreis erklärt sich nicht allein aus der vorhandenen Wohnfläche, sondern aus der seltenen Kombination von ruhiger, gefragter Wohnlage in Idstein, fußläufig erreichbarer historischer Altstadt, großzügigem Südgrundstück, gewachsener Nachbarschaft, optimaler Nord-/Süd-Orientierung und starkem Gartenbezug zur sonnigen Südseite.

Hinzu kommen der architektonisch interessante Flachdachbungalow, die zentrale Wendeltreppe als räumliches Herzstück, der voll unterkellerte Baukörper und die baurechtliche Reserve mit GRZ 0,30/GFZ 0,60. Rechnerisch ergibt sich daraus eine mögliche Geschossfläche von ca. 407 m². Damit entsteht eine Perspektive, die deutlich über eine reine Bestandssanierung hinausgeht.

Ein besonderer Vorteil liegt in der vorhandenen Flachdacharchitektur: Eine Aufstockung kann sich hier planerisch oft klarer, direkter und wirtschaftlicher in die bestehende Kubatur einfügen als bei klassischen Steildachgebäuden – selbstverständlich vorbehaltlich statischer, baurechtlicher und fachplanerischer Prüfung.

Besonders wertvoll ist die Möglichkeit, das Haus weiterzuentwickeln: durch Erweiterung, Aufstockung, ein zurückgesetztes Staffelgeschoss, eine großzügige Dachterrasse mit Penthouse-Charakter und ein hochwertig nutzbares Gartengeschoss. So kann aus dem heutigen Architektenbungalow ein modernes Zukunftshaus entstehen, das Lage, Architektur, Licht, Südgarten und flexible Nutzungsmöglichkeiten verbindet.

Für Familien, Selbstständige und Homeoffice-Nutzer bietet das Objekt besondere Chancen: ruhiges Arbeiten im Grünen, Rückzugsbereiche für mehrere Generationen, Raum für Gäste, Atelier, Praxis, Fitness oder Einliegerlösung sowie eine besondere Work-Life-Balance durch die Verbindung von Familie, Beruf und Erholung an einem Ort.

Diese Immobilie ist keine Standardimmobilie. Sie richtet sich an Käufer mit Vorstellungskraft, Qualitätsanspruch und Blick für langfristigen Wert. Wer Lage, Architektur und Entwicklungspotenzial erkennt, findet hier eine seltene Gelegenheit in einer der attraktivsten Wohnlagen Idsteins

Makleranfragen nicht erwünscht.

Hinweise:

- Wegzeiten und Distanzen gemäß Google Maps
- Bildnachweis: Bilder von privat bzw. die visualisierten Aufstockungsbeispiele sind von ChatGPT erstellt. Welche Umbauten und Erweiterungen genau möglich sind, kann nur die zuständige Baubehörde beantworten.
- Es soll an den/ die meistbietenden Käufer/in verkauft werden.
- Rechtsverbindliche Auskünfte kann nur die Stadt Idstein geben.
- Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Der Verkauf erfolgt direkt durch die Eigentümerfamilie. Für Käufer fällt keine Käuferprovision an.

Melden Sie sich gerne für einen Besichtigungstermin!

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, erhöhter und gewachsener Wohnlage von Idstein. Die Lage verbindet angenehmes Wohnen in einem etablierten Wohnviertel mit sehr guter Erreichbarkeit von Altstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Bahnhof, Schulen, medizinischer Versorgung und Freizeitangeboten.

Die historische Altstadt von Idstein ist fußläufig erreichbar. Auch Supermärkte, Ärzte, Apotheke, Hochschule Fresenius, Bahnhof und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens liegen in gut erreichbarer Nähe.

Besonders attraktiv ist die Verbindung aus ruhigem Wohnen und guter Infrastruktur: Man wohnt angenehm zurückgezogen in einem Wohngebiet und bleibt dennoch nah an allem, was im Alltag wichtig ist.

Entfernungen:

- ca. 300 m zum Schwimm- und Freizeitbad
- ca. 350 m zu EDEKA
- ca. 700 m zu REWE, Rossmann, Biomarkt und weiteren Geschäften
- ca. 400 m zum MediZentrum mit Apotheke und Arztpraxen
- ca. 800 m zur Hochschule Fresenius / Beginn Zentrum
- ca. 850 m zum Bahnhof Idstein
- ca. 1.000 m zur historischen Altstadt
- ca. 4 Autominuten zur A3
- ca. 26 Autominuten zum Flughafen Frankfurt
- Grundschule in der Nähe, alle Schulformen in Idstein vorhanden

Idstein bietet historischen Charme, gute Infrastruktur und eine attraktive Lage im Rhein-Main-Gebiet. Wiesbaden, Frankfurt, Limburg, Köln und der Flughafen Frankfurt sind über die Verkehrsanbindung gut erreichbar.

Diese Lage eignet sich besonders für Käufer, die ruhig wohnen möchten, aber nicht auf Stadt, Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und schnelle überregionale Anbindung verzichten wollen.

Für Familien ist die Lage besonders interessant, weil Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote und Bahnhof gut erreichbar sind. Für Berufstätige, Selbstständige und Homeoffice-Nutzer entsteht zugleich ein angenehmes Gleichgewicht aus ruhigem Wohnen, guter Anbindung und Arbeiten im eigenen grünen Umfeld.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	471,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Blick aus Südostecke

Exposé - Galerie



Idee einer Aufstockung



Idee einer Aufstockung

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Partyraum