



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KaLi-81649

## *Entwicklungsareal in Feldrandlage von Idstein-Walsdorf*

### **Eckdaten**

<b>Kaufpreis</b>	<b>1.590.000,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>5,95 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.</b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>3.729,0 m<sup>2</sup></b>

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

*Gartennutzung  
Swimmingpool*

## **Energieausweis**

*Geltende EnEV  
Gebäudeart*

*Nicht nötig  
Gewerbe*

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

*Die Wohnlage in Idstein Walsdorf verbindet ruhiges, gewachsenes Umfeld mit alltagstauglicher Infrastruktur. Wer ein Zuhause sucht, das im Alltag funktioniert und zugleich Rückzug ermöglicht, findet hier eine stimmige Mischung aus Wohnqualität und guter Erreichbarkeit.*

*Für die täglichen Besorgungen liegen mehrere Einkaufsmöglichkeiten innerhalb einer Entfernung von 3 km. Medizinische Grundversorgung ist ebenfalls gut abgedeckt: Apotheken und Ärztehäuser sind im nahegelegenen Idstein und Bad Camberg in 10 Autominuten zu erreichen.*

*Für Familien mit Kindern bietet der Ort einen Kindergarten und für alle, die gern im Grünen sind, bietet der Taunus mit den umliegenden Wiesen und Wäldern abwechslungsreiche Ausflugsziele, ob zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Der nahegelegene Golfpark Idstein ist mit seinen zwei anspruchsvollen 18-Loch-Meisterschaftsplätzen eine der größten Golfanlagen im Rhein-Main-Gebiet (160 Hektar).*

*Auch für Pendler ist die Lage interessant. Der Busbahnhof sowie der Bahnhof im Ortsteil Wörsdorf sind schnell mit dem Auto erreichbar. Nahegelegene Bushaltestellen sorgen für eine unkomplizierte Verbindung in die Umgebung. Mit dem Auto sind Sie über die Autobahn A3 gut an Idstein und Wiesbaden sowie andere Ziele im Rhein-Main-Gebiet angebunden. Der Flughafen Frankfurt am Main liegt in etwa 50 km Entfernung und ist damit gut erreichbar.*

*Insgesamt eine Lage, die durch eine solide Anbindung und ein ruhiges Wohnumfeld überzeugt. Ideal für alle, die Wert auf Privatsphäre und Alltags-tauglichkeit legen.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

**Zusammenhängendes Grundstücksareal mit ca. 3.729 m<sup>2</sup> Fläche gemäß § 34 BauGB**

**In Ortsrandlage von Idstein-Walsdorf bietet sich mit diesem Grundstück eine seltene Gelegenheit zur Entwicklung eines Wohnbauprojekts in direkter Feldrandlage mit Blick in den Taunus.**

**Das Gesamtareal umfasst drei unmittelbar aneinandergrenzende Flurstücke mit einer Gesamtfläche von 3.729 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke sind von zwei Seiten erschlossen und aktuell bebaut mit zwei Bestandsgebäuden aus den Jahren 1963 sowie 1984 (freistehende Winkelbungalows), einer hochwertigen Doppelgarage aus dem Jahr 2006 sowie einem Schwimmbad und Gartenhäusern. Die vorhandene Bebauung ist im Rahmen einer Neubebauung durch den Erwerber zurückzubauen.**

**Ein qualifizierter Bebauungsplan besteht für das Areal derzeit nicht. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB.**

**Eine zukünftige Bebauung hat sich demnach hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Die konkrete Bebaubarkeit sowie die Anordnung zukünftiger Baukörper sind durch den Erwerber im Rahmen einer Bauvoranfrage bzw. Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde zu prüfen.**

## **Ausstattung**

**Grundstückssituation**

**Gesamtfläche: ca. 3.729 m<sup>2</sup>**

**zusammenhängendes Entwicklungsareal aus 3 Flurstücken**

**2 Bestandsgebäude (Bungalow) aus den Jahren 1984 / 1963**

**Doppelgarage aus dem Jahr 2006**

**Außen-Schwimmbad und Gartenhäuser**

**direkte Feldrandlage mit Fernblick**

**gewachsene Wohnbebauung im Umfeld**

**ruhige Ortsrandstruktur**

**bestehende Erschließung von 2 Seiten**

**Anschlüsse für Wasser, Strom und Kanalisation vorhanden bzw. herstellbar**

**Die konkrete Bebaubarkeit sowie die Anordnung zukünftiger Baukörper sind durch den Erwerber im Rahmen einer Bauvoranfrage bzw. Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde zu prüfen.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers, der Text und die Bilder wurden teilweise durch Unterstützung künstlicher Intelligenz bearbeitet. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Jegliche Haftungsansprüche schließen wir damit aus.***

***Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Die Käuferprovision beträgt 5,98 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer auf dem notariell beurkundeten Kaufpreis. Die Provision ist mit notariellem Vertragsabschluss verdient und innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungsstellung zahlbar.***

***Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Wir bitten um Ihr Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form angefragt werden können.***

***Ihr Ansprechpartner: Katharina Liebetau  
E-Mail: [katharina.liebetau@falcimmo.de](mailto:katharina.liebetau@falcimmo.de)***

***Gerne stehe ich Ihnen mit Rat und Tat zur Seite.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)