

Waldems / Wüstem

Wohnen, wo andere Urlaub machen – Doppelhaushälfte im idyllischen Taunus

Objektnummer: 25192036



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 412 m²

Objektnummer: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstem

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstem

Auf einen Blick

Objektnummer	25192036
Wohnfläche	ca. 113 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	280.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 46 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstem

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	179.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.11.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstem

Die Immobilie



Objektnummer: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstem

Die Immobilie



Objektnummer: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstemms

Die Immobilie



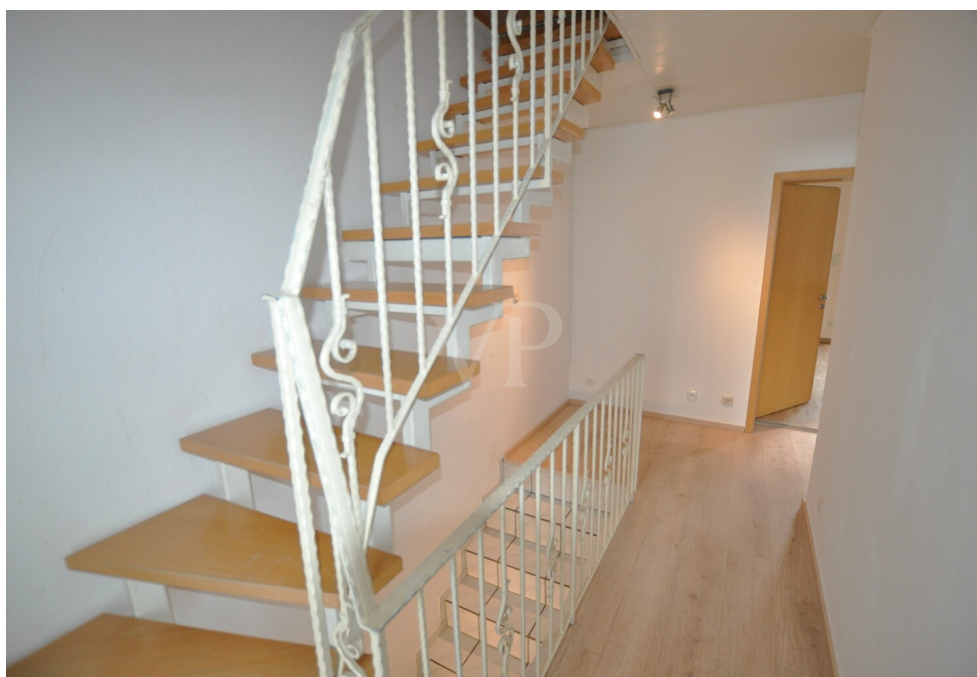
Objektnummer: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstem

Die Immobilie



Objektnummer: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstem

Die Immobilie



Objektnummer: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstem

Die Immobilie



Objektnummer: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstem

Die Immobilie



Objektnummer: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstem

Die Immobilie



Objektnummer: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstem

Die Immobilie



Objektnummer: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstem

Die Immobilie



Objektnummer: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstem

Die Immobilie



Objektnummer: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstem

Die Immobilie



Objektnummer: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstem

Die Immobilie



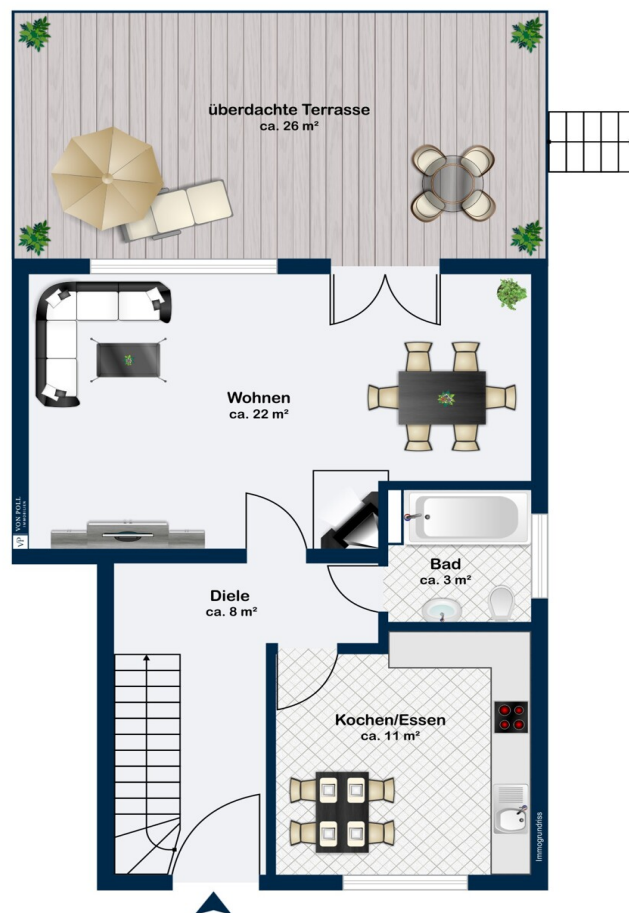
Objektnummer: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstem

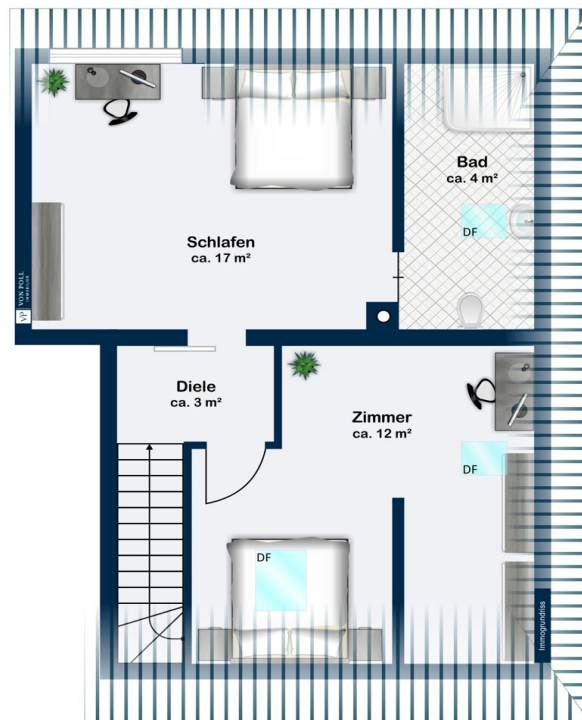
Die Immobilie

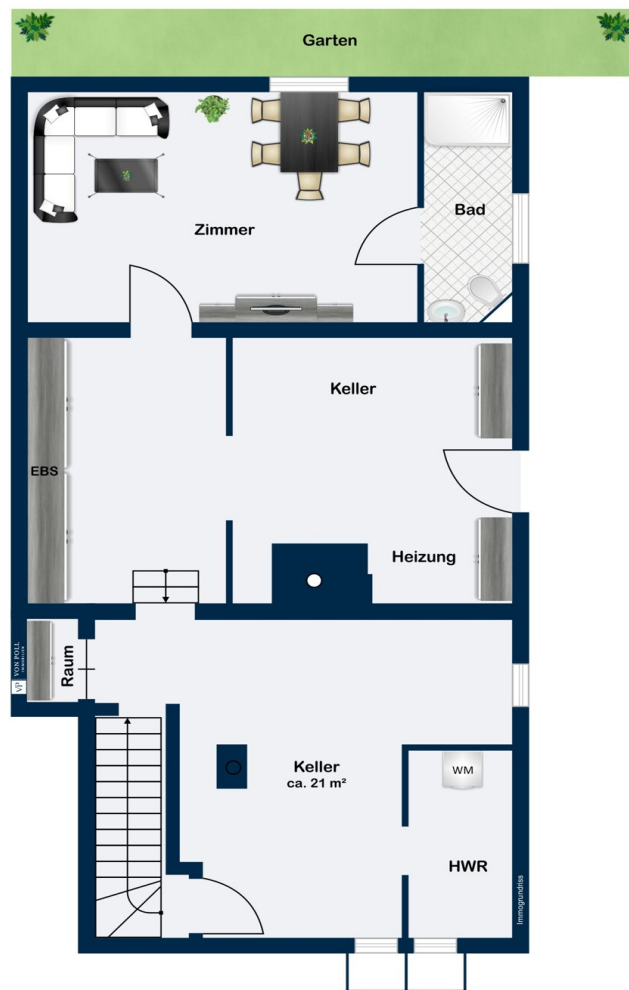


Objektnummer: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstem

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstemms

Ein erster Eindruck

Diese charmante Doppelhaushälfte liegt inmitten der herrlichen Natur des Taunus und bietet ein Wohngefühl, das an Urlaub erinnert. Umgeben von grünen Wäldern und mit einem wunderbaren Ausblick von der überdachten Terrasse, ist diese Immobilie ein idealer Rückzugsort für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Das ursprünglich Anfang der 1960er-Jahre als Einfamilienhaus erbaute Gebäude wurde im Jahr 1999 umfassend umgebaut und nach WEG in zwei Wohneinheiten aufgeteilt. Der zu dieser Haushälfte gehörende Grundstücksanteil beträgt ca. 412 m² und umfasst einen schönen Garten mit Sitzplatz sowie einen praktischen Schuppen zur Lagerung von Holzvorräten.

Die Wohnfläche verteilt sich auf vier Zimmer und wird durch großzügige Nutzflächen im Untergeschoss ergänzt. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden und bietet eine solide Basis für den täglichen Komfort. Besonders praktisch: In jedem Geschoss steht ein eigenes kleines Duschbad zur Verfügung, insgesamt drei Bäder im Haus.

Eine nagelneue Heizungsanlage sorgt für zeitgemäße Energieversorgung. Zur Immobilie gehören außerdem eine Garage sowie weitere Abstellmöglichkeiten.

Renovierungsarbeiten im Innenbereich sind einzuplanen. Diese betreffen insbesondere Wandoberflächen, gegebenenfalls Bodenbeläge sowie teilweise Türen und Armaturen. Dadurch bietet sich Käufern die Möglichkeit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und ihr eine persönliche Note zu verleihen.

Insgesamt handelt es sich um eine ideale Immobilie für Paare, eine kleine Familie oder auch als Ferienimmobilie – für alle, die naturnah wohnen möchten und Wert auf Ruhe, Ausblick und Lebensqualität legen.

Objektnummer: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstem

Ausstattung und Details

- Kunststoff-Fenster doppelverglast
- Elektr. Rollläden im Wohnzimmer
- Neue Gasheizung (2024)
- Kamin mit Warmluftheizung
- Einbauküche mit Elektrogeräten (ohne Kühlschrank)
- Laminatböden in den Wohnräumen
- Fliesenböden in den Bädern
- tw. Einbauspots
- Einbauschränk im UG
- Garage
- Schuppen

Objektnummer: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstem

Alles zum Standort

Waldems besticht als idyllische Gemeinde im Rheingau-Taunus-Kreis durch ihre naturnahe Lage und eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre. Die ländliche Umgebung mit geringer Bevölkerungsdichte bietet ein exklusives Wohngefühl, das besonders Menschen anspricht, die Wert auf Sicherheit, Privatsphäre und eine hohe Lebensqualität legen. Trotz der ländlichen Prägung ist die Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren Frankfurt und Wiesbaden gewährleistet, so dass Pendler von einer ausgewogenen Balance zwischen beruflicher Erreichbarkeit und naturnahem Wohnen profitieren können.

Die Gemeinde selbst überzeugt durch eine harmonische Gemeinschaft, die insbesondere Familien ein vertrauensvolles Umfeld bietet. Hier finden Kinder Raum zum Spielen und Entdecken, während Eltern die Ruhe und Sicherheit schätzen, die Waldems auszeichnet. Die vorhandenen Freizeitmöglichkeiten, wie der nahegelegene Spielplatz nur eine Minute zu Fuß entfernt sowie Sport- und Veranstaltungsorte wie die Emstalhalle in nur wenigen Gehminuten, fördern ein aktives und gemeinschaftliches Familienleben.

Für Familien besonders wichtig sind die Bildungsangebote, in den umliegenden Ortsteilen gibt es verschiedene Kindergärten und Schulen, die gut mit dem Auto erreichbar sind und eine gute und vielseitige Ausbildung für Kinder jeden Alters ermöglichen.

Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Ärzte, Zahnärzte und Apotheken gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten wie Rewe, Lidl und ALDI Süd befinden sich in angenehmer Entfernung und runden das familienfreundliche Angebot ab.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung gegeben, beispielsweise die Haltestelle Röderweg in nur 4 Minuten zu Fuß, was die Mobilität innerhalb der Region erleichtert. So verbindet Waldems auf ideale Weise ländliche Geborgenheit mit einer guten Infrastruktur.

Objektnummer: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstem

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 179.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstem

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katharina Lichtenberg-Weck

Bahnhofstraße 2, 65510 Idstein

Tel.: +49 6126 - 95 83 17 0

E-Mail: idstein@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com