

Waldems / Reichenbach

# Modernisiertes und energieeffizientes Traumhaus im Grünen mit Erdwärme und Solarthermie

????????? ??????????: 24192005



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 790.000 EUR • ??????????: ca. 167 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 721 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24192005 - 65529 Waldems / Reichenbach

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ?????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????????????

???????? ?????????: 24192005 - 65529 Waldems / Reichenbach

?? ??? ??????

|                                |                              |
|--------------------------------|------------------------------|
| ???????? ?????????             | 24192005                     |
| ???????????                    | ca. 167 m²                   |
| ????? ??????                   | ?????????????? ?????         |
| ????????????? ???              | ????????? ?? ??<br>????????? |
| ?????????                      | 4                            |
| ????????????? ???<br>????????? | 1                            |
| ?????????                      | 1                            |
| ????? ?????????????            | 1980                         |
| ????? ?????????????            | 1 x ??????                   |

|                                |                                                                                                              |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????                  | 790.000 EUR                                                                                                  |
| ?????                          | ?????????????<br>????????????????                                                                            |
| ???????????                    | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises                        |
| ????? ??????????????           | 2021                                                                                                         |
| ????????????????????<br>?????? | ca. 146 m²                                                                                                   |
| ???????                        | ?????????, WC<br>?????????????,<br>????????, ??????,<br>??????,<br>?????????????????<br>????????, ?????????? |

??????? ???????: 24192005 - 65529 Waldems / Reichenbach

????????????? ???????????

|                                                     |                             |                                                     |               |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                     | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                   | ERDWAERME                   | ???????                                             | 35.78 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 05.02.2034                  | ?????????????<br>?????????????                      |               |
| ????? ???????????                                   | ?????????????               | ?????????????<br>?????????????????<br>????????????? | A             |

??????? ???????: 24192005 - 65529 Waldems / Reichenbach

?? ???????





??????? ?????????: 24192005 - 65529 Waldems / Reichenbach

?? ????????



??????? ?????????: 24192005 - 65529 Waldems / Reichenbach

?? ????????





???????? ?????????: 24192005 - 65529 Waldems / Reichenbach

?? ?????????





???????? ?????????: 24192005 - 65529 Waldems / Reichenbach

?? ?????????



???????? ?????????: 24192005 - 65529 Waldems / Reichenbach

?? ?????????





???????? ??????????: 24192005 - 65529 Waldems / Reichenbach

?? ?????????





??????? ???????: 24192005 - 65529 Waldems / Reichenbach

?? ???????





???????? ?????????: 24192005 - 65529 Waldems / Reichenbach

?? ?????????



??????? ???????: 24192005 - 65529 Waldems / Reichenbach

## ??? ?????? ??????????

Sie suchen eine besondere, geschmackvolle Immobilie in ruhiger, grüner und diskreter Lage, die bereits mit einer zukunftsweisenden Geothermie Anlage ausgestattet ist? Dann wird Sie dieses Haus mit seiner offenen sowie lichtdurchfluteten Konstruktion sofort einfangen und begeistern. Repräsentativ und äußerst anspruchsvoll mit fantastischen Blickachsen ausgestattet: der offene und großzügige Eingangsbereich, der fließend in das repräsentative Wohn,-Esszimmer übergeht mit direktem Zugang auf die ca. 60 qm große Terrasse und in den Garten ist alles, aber nicht alltäglich. Allein der phantastische Panoramablick durch die vollständig verglaste Front entführt Sie in eine Welt, die Sie nur aus Urlauben kennen. Das Haus wurde in den letzten Jahren von seinen Eigentümern geschmackvoll und hochwertig modernisiert und präsentiert sich in einem erstklassigen Zustand, der zum direkten Einzug einlädt. Insbesondere die energetischen Maßnahmen und die dadurch moderne und zukunftsweisende Ausstattung mit Geo- und Solarthermie macht diese Immobilie zu einem sehr attraktiven Angebot auf dem aktuellen Immobilienmarkt. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von rd. 170 qm, verteilt auf den großzügig und offen gestalteten Wohn,-Essbereich im Erdgeschoss sowie den privaten Rückzugsbereich im OG mit Schlafzimmer, En Suite Bad, einer überdachten Loggia sowie dem offen gestalteten Galeriebereich, der als Wohnzimmer oder Arbeitsbereich genutzt werden kann. Durch kleine bauliche Veränderungen könnte hier auf Wunsch auch noch ein sep. Zimmer abgetrennt werden. Bei zusätzlichem Platzbedarf oder Erweiterungswunsch kann baulich z.B. noch ein Wintergarten oder Flying Space ergänzt werden. Im Untergeschoss erwartet Sie ein geräumiges Arbeits-,Gästezimmer, eine derzeit nicht genutzte Sauna mit Duschbereich, ein praktischer Hauswirtschaftsraum sowie ein Raum für die gesamte Haustechnik/ Heizung und ein großzügiger Abstellraum mit 3 Regenwassertanks. Das über 700 m² große Grundstück wird geprägt durch die fast über die gesamte Hausbreite angelegte Sonnen-Terrasse mit einem phantastischen Blick in die Natur - hier sitzen Sie diskret und vor fremden Blicken geschützt zu jeder Tageszeit. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!



??????? ???????: 24192005 - 65529 Waldems / Reichenbach

??????????????? ??? ????????

- Geothermie (3x99 m tiefe Bohrungen, 2021 erfolgte der Austausch der "flachen" Geothermie mit sog. "Schleifen")
- Sole-Wärmepumpe Stiebel Eltron (neu 2017)
- Wasser-Wärmepumpe mit Zwischenspeicher Stiebel Eltron (2017)
- Solarthermieranlage auf dem Dach (4 x Sunnex Flachkollektoren 2020)
- Fußbodenheizung
- Neues Lux-Leicht-Metalldach mit Pfannenprofil (2020)
- Bodentiefe Holzfenster mit Dreifachverglasung
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- tw. bodentiefe Schiebefenster
- Fenstersensoren/ Alarmanlage
- Weißer Fassadenputz (2020 erneuert)
- Garage mit Fußbodenheizung
- E-Ladestelle (Wallbox Süwag)
- Regenwassertank mit 3000 L Fassungsvermögen + Plümpe mit Gartenanschluss
- Sauna (derzeit nicht in Nutzung)
- 60 m² große Holzdeck-Terrasse mit Bangkirai-Dielen (2020)
- Internetanschluss aktuell über D2/Vodafone, Glasfaser im Ort vorhanden
- Markeneinbauküche mit Elektrogeräten (2015)
- Modernisiertes EnSuite Bad im OG mit freistehender ovaler Badewanne, Dusche mit Glaswand, Doppelwaschtisch, Spiegel mit Beleuchtung, Einbauspots (2020)
- Glasschiebetür zum Bad
- Modernisiertes Gäste WC (2020)
- Grauer Fliesenboden im Wohnbereich (2020)
- Hellgrauer Linoboden im Industriedesign im Galerie- und Schlafbereich
- Mit Mosaikfliesen künstlerisch und individuell gestaltete Loggia
- Offene Sichtbalken

??????? ?????????: 24192005 - 65529 Waldems / Reichenbach

??? ??? ??? ??????????

In gut 400m Höhe gehört das malerische Reichenbach als einer von insg. 6 Ortsteilen zu Waldems im Hintertaunus. In abwechslungsreicher, grüner Landschaft, nicht weit von Königstein und Idstein entfernt, gehört dieser Ortsteil zu einer der bevorzugten Wohngegenden innerhalb der Gemeinde Waldems. Erreichen Sie Frankfurt und das vor der Haustür liegende Rhein-Main-Gebiet entweder über die nahe gelegene A3 oder durch den Taunus über die B8. Auch eine Anbindung nach Norden auf die A5 an der Anschlußstelle Usingen bzw. Wetterau bietet sich an. Die Gemeinde Waldems gehört zum Naturpark „Rheingau-Taunus“ und liegt im östlichsten Teil. Hier beginnt der Hochtaunus mit seinem gesunden Schon- und Reizklima und einem ausgedehnten Naturpark sowie vielen Freizeit- und Erholungsangeboten. Der Golfpark Idstein liegt nur wenige Fahrminuten entfernt. Kindergärten befinden sich im benachbarten OT Steinfischbach bzw. Niederems, die Ganztags-Grundschule in Riedelbach, 3km entfernt. Weiterführende Schulen sind mit dem Bus in Idstein, Königstein, Usingen oder Bad Camberg leicht erreichbar.

??????? ?????????: 24192005 - 65529 Waldems / Reichenbach

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 35.78 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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 Handelsregisterauszugs, 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.



??????? ?????????: 24192005 - 65529 Waldems / Reichenbach

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Veitenmühlweg 2 Idstein  
E-Mail: [idstein@von-poll.com](mailto:idstein@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)