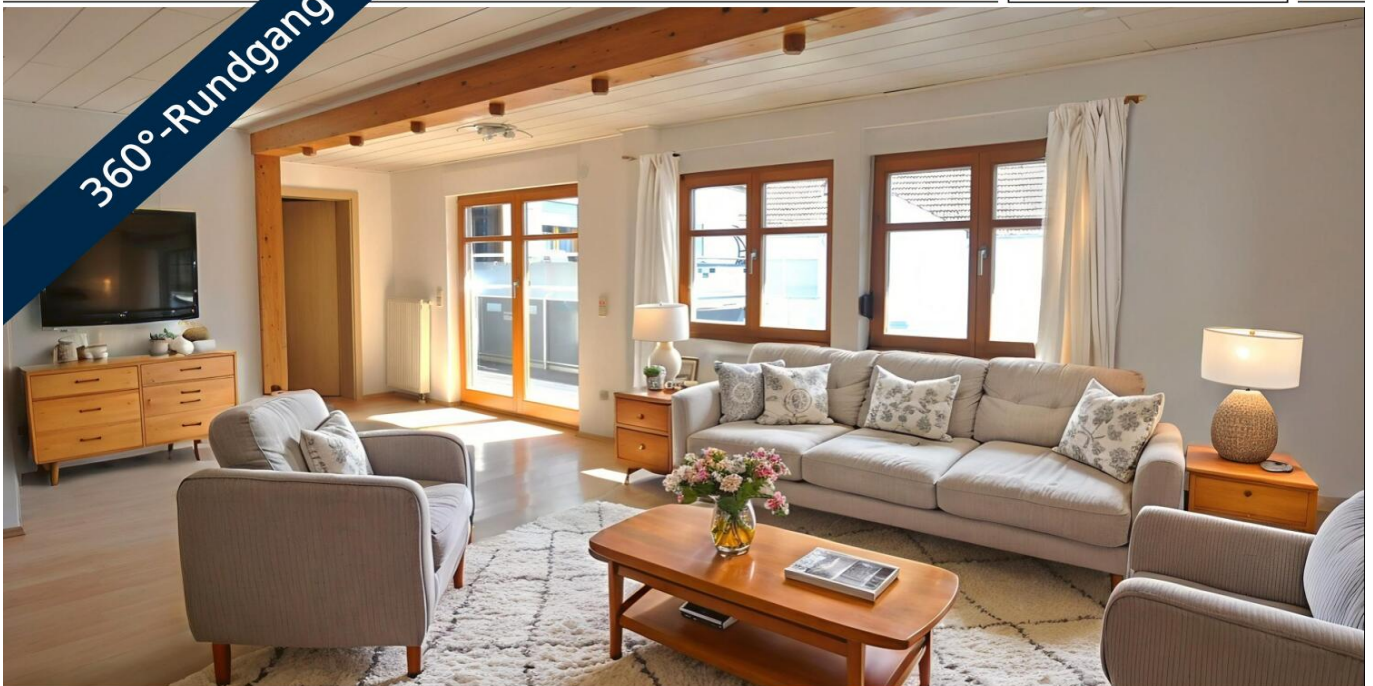


Waldems / Bermbach

## Reserviert! Ein Zuhause, das sich rechnet! Wohnanlage mit Herz und Rendite

???????? ??: 25192018

360°-Rundgang



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

???? ??: 590.000 EUR • ??: ca. 335 m<sup>2</sup> • : 14 • ??: 321 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25192018 - 65529 Waldems / Bermbach

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 25192018 - 65529 Waldems / Bermbach

?? ??? ??????

|                              |                                             |                                |                                                                                       |
|------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????          | 25192018                                    | ????? ???????                  | 590.000 EUR                                                                           |
| ???????????                  | ca. 335 m²                                  | ???????????                    | Käuferprovision<br>beträgt 5,95 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????                    | 14                                          |                                |                                                                                       |
| ?????????? ???<br>?????????? | 10                                          |                                |                                                                                       |
| ??????????                   | 4                                           | ????? ??????????????           | 2025                                                                                  |
| ????? ??????????????         | 2000                                        | ?????????<br>?????????????     | ???????                                                                               |
| ?????? ??????????????        | 4 x ??????????????<br>?????? ?????????????? | ????????????????????<br>?????? | ca. 105 m²                                                                            |
|                              |                                             | ???????                        | WC ??????????????,<br>?????????????????<br>?????????, ??????????                      |

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

|                                                       |                      |                                                                                  |               |
|-------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ?????????<br>??????????                               | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>?????????????                                               | VERBRAUCH     |
| ????? ????????????                                    | ??????               | ???????                                                                          | 91.10 kWh/m²a |
| ??????????????<br>??????????????????<br>????????? ??? | 18.02.2029           | ?????????????<br>?????????????                                                   |               |
| ????? ????????????                                    | ??????               | ?????????????<br>?????????????<br>?????????????                                  | C             |
|                                                       |                      | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>??????????????????? | 2000          |

???????? ??: 25192018 - 65529 Waldems / Bermbach

?? ???????



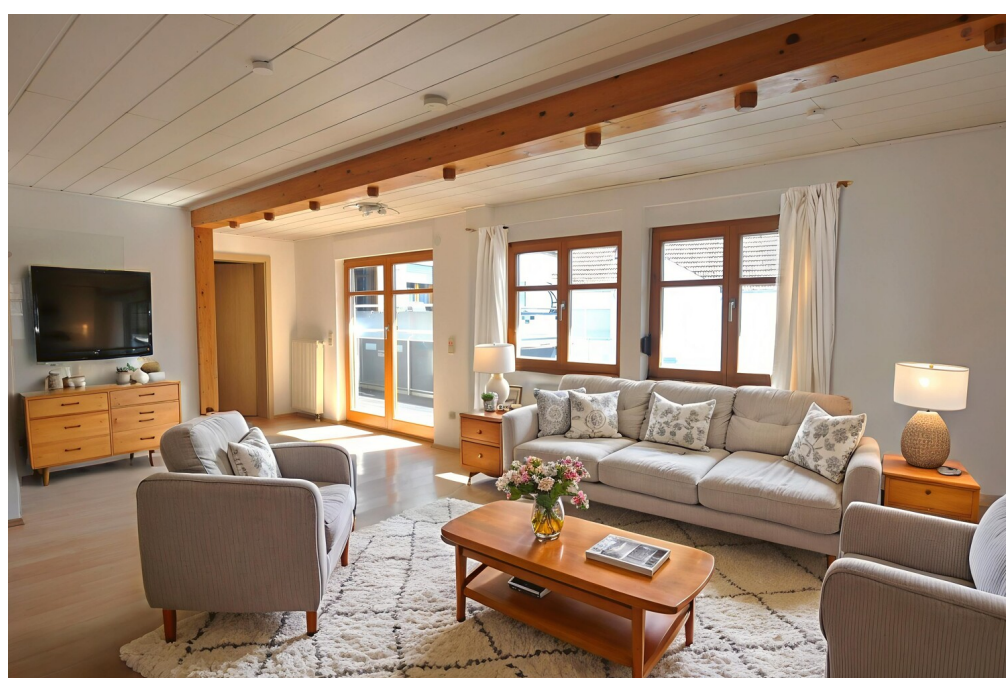
???????? ?????????: 25192018 - 65529 Waldems / Bermbach

?? ?????????



???????? ?????: 25192018 - 65529 Waldems / Bermbach

?? ???????



???????? ?????????: 25192018 - 65529 Waldems / Bermbach

?? ????????



???????? ?????????: 25192018 - 65529 Waldems / Bermbach

?? ????????



???????? ?????????: 25192018 - 65529 Waldems / Bermbach

?? ????????



???????? ?????: 25192018 - 65529 Waldems / Bermbach

?? ???????



??????? ???????? : 25192018 - 65529 Waldems / Bermbach

?? ????????



???????? ??: 25192018 - 65529 Waldems / Bermbach

?? ???????



??????? ???????? : 25192018 - 65529 Waldems / Bermbach

?? ????????



???????? ?????: 25192018 - 65529 Waldems / Bermbach

?? ???????



???????? ??: 25192018 - 65529 Waldems / Bermbach

?? ???????



??????? ?????????: 25192018 - 65529 Waldems / Bermbach

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

Sie suchen eine top gepflegte Wohnanlage, die Rendite und Flexibilität perfekt vereint?  
Dann wird Sie dieses Objekt begeistern!

Diese charmante Wohnanlage mit drei Einheiten überzeugt durch ihre solide Vermietung – zwei Einheiten sind langfristig und zuverlässig vermietet, während die dritte Einheit Ihnen alle Möglichkeiten offenlässt: selbst einziehen oder ebenfalls vermieten. (bei Vollvermietung ca. 35.-36.000 €/ Nettomieteinnahmen/ Jahr)

Ob als Kapitalanlage mit stabilem Ertrag, als Generationenhaus oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – hier investieren Sie in eine Immobilie mit Zukunft, Substanz und Wohlgefühlcharakter.

Die beiden Doppelhaushälften wurden 1999/2000 komplett neu errichtet und zeichnen sich durch eine gepflegte, solide und qualitativ sehr gute Ausstattung aus.  
Die größere Wohneinheit verfügt über ca. 105 qm reine Wohnfläche, verteilt auf 4 Zimmer, Diele, Küche, Bad, Gäste-WC und Balkon. Die mit ca. 85 qm etwas kleinere Wohnung verfügt über 3 Zimmer, Diele, Küche, Bad, Gäste-WC und Balkon. Das Haus ist nicht unterkellert, Heizung und Abstellräume befinden sich im Erdgeschoss.

Das Einfamilienhaus mit einer reinen Wohnfläche von ca. 145 qm wurde 1999/ 2000 komplett entkernt und neu aufgebaut. Bis auf die sehr gut erhaltene Dacheindeckung wurde alles im Haus erneuert (z.B. Elektrik, Heizungsanlage, Fenster, Außendämmung, neue Bäder, Böden, Küchen etc.) Teilbereiche des Daches wurden neu aufgebaut, die Dachgauben sind neu entstanden.

Die Immobilie wird und wurde von den Eigentümern laufend gepflegt und instand gehalten und befindet sich einem top gepflegten Zustand.

Erst kürzlich wurde das Einfamilienhaus frisch renoviert, drei Fenster in den Dachgauben wurden erneuert, so dass eine Vermietung oder ein Bezug der Immobilie sofort erfolgen kann.

Die Einheiten sind infrastrukturell und versorgungstechnisch voneinander getrennt, also hinsichtlich der Wärme, Wasser- und Energieversorgung autark. Jedes Haus verfügt über eine eigene Heizungsanlage sowie eigene Zähleinrichtungen.

Für weitere Informationen und Unterlagen nehmen Sie gern Kontakt mit uns auf. Gern überzeugen wir Sie von diesem interessanten Investment bei einem persönlichen

Gespräch.

???????? ??????????: 25192018 - 65529 Waldems / Bermbach

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

#### EINFAMILIENHAUS

- Komplette Entkernung und Neuaufbau 1999/2000
- Erneuerung der gesamten Elektrik, der Leitungssysteme
- Erneuerung Heizungsanlage (Gas)
- Neue Wärmedämmung/ Außenputz/ Anstrich erneuert
- Erneuerung der Fernster (Holzfenster doppelt verglast)
- Neuaufbau der Dachgauben sowie Teilbereiche des Daches
- Ausbau des kompletten Dachgeschosses
- OG+DG ist Fachwerk (innen und außen verputzt)
- Allg. Renovierungsarbeiten/ neuer Anstrich (2025)
- Erneuerung der 3 Dachgaubenfenster (2025)
- Erneuerung von Bad- und Sanitärobjekten
- Erneuerung des Bodens im Bad (OG)
- Erneuerung Balkongeländer 2017
- Erneuerung der Duschen in den Bädern
- Einbauküche

#### DOPPELHAUSHÄLFTEN

- Neubau 1999/2000
- Haus A und Haus B verfügen über eine jeweils sep. Stromversorgung, Gasheizung, Wasseranschluss
- Holzfenster doppelt verglast
- Neue Balkongeländer (2017)
- Naturschieferverkleidung an den Gauben
- Rollläden manuell
- Helle Fliesen im Flurbereich
- Helle Fliesen in den Bädern/ Dusche
- Handtuchheizkörper
- Laminatböden in den Wohnbereichen
- Innentüren buchefarben
- Dusche/ Badewanne (Erneuerung der Duschen und Armaturen 2018)
- Neue Balkongeländer (2017)
- Naturschieferverkleidung an den Gauben
- Einbauküche in einer Wohnung
- Erneuerung der Heizung im Haus A (2025)

??????? ?????????: 25192018 - 65529 Waldems / Bermbach

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

Waldems besticht als charmante, ländlich geprägte Gemeinde im Rheingau-Taunus-Kreis durch seine ruhige Lage im Taunus und eine stabile demografische Entwicklung. Mit einer niedrigen Bevölkerungsdichte und einer verlässlichen Verwaltung bietet die Gemeinde eine solide Grundlage für nachhaltige Investitionen in einem etablierten Wohnmarkt. Die Nähe zu größeren hessischen Städten gewährleistet eine ausgewogene Balance zwischen naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit, was Waldems als attraktiven Nischenmarkt für anspruchsvolle Investoren positioniert.

Die Infrastruktur vor Ort überzeugt durch eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die den Standort besonders wertstabil machen. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte im nahegelegenen Idstein zur Verfügung, ergänzt durch weitere regionale Einkaufsmöglichkeiten in der näheren Umgebung. Die Gesundheitsversorgung ist durch Fachärzte und Apotheken im Umkreis von 5-10 Fahrminuten gesichert, was die Attraktivität für Bewohner aller Altersgruppen unterstreicht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen im Ort gewährleistet, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind und eine flexible Mobilität ermöglichen.

Darüber hinaus bereichern vielfältige Freizeitmöglichkeiten das Lebensumfeld und tragen zur hohen Lebensqualität bei. Nahegelegene Sportanlagen und Spielplätze, teils in unter zehn Minuten zu Fuß erreichbar, fördern eine aktive und gesunde Lebensweise. Die gastronomische Vielfalt mit Restaurants und Cafés in fußläufiger Entfernung rundet das Angebot ab und schafft ein lebendiges, zugleich entspanntes Umfeld. Für Familien mit Kindern sind mehrere Kindergärten und Schulen innerhalb weniger Minuten zu erreichen, was die Standortqualität zusätzlich erhöht.

Für Investoren bietet Waldems somit eine Kombination aus stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und einem naturnahen, zugleich gut angebundenen Lebensraum. Diese Faktoren schaffen eine vielversprechende Basis für eine nachhaltige Wertentwicklung und eine sichere Kapitalanlage in einer begehrten Region.

??????? ?????????: 25192018 - 65529 Waldems / Bermbach

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.2.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 91.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

??????? ?????????: 25192018 - 65529 Waldems / Bermbach

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

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

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Bahnhofstraße 2, 65510 Idstein

Tel.: +49 6126 - 95 83 17 0

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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