

Waldems / Bermbach

# Viel Platz, viel Grün - EFH mit Einliegerbereich, herrlichem Garten und Doppelgarage

VP azonosító: 25192038



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

VÉTELÁR: 435.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 204 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 825 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25192038 - 65529 Waldems / Bermbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25192038 - 65529 Waldems / Bermbach

## Áttekintés

VP azonosító	25192038
Hasznos lakótér	ca. 204 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	3
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1982
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	3 x Felsőzíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	435.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 34 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25192038 - 65529 Waldems / Bermbach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.09.2025
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	214.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1982

VP azonosító: 25192038 - 65529 Waldems / Bermbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25192038 - 65529 Waldems / Bermbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25192038 - 65529 Waldems / Bermbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25192038 - 65529 Waldems / Bermbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25192038 - 65529 Waldems / Bermbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25192038 - 65529 Waldems / Bermbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25192038 - 65529 Waldems / Bermbach

## Az ingatlan



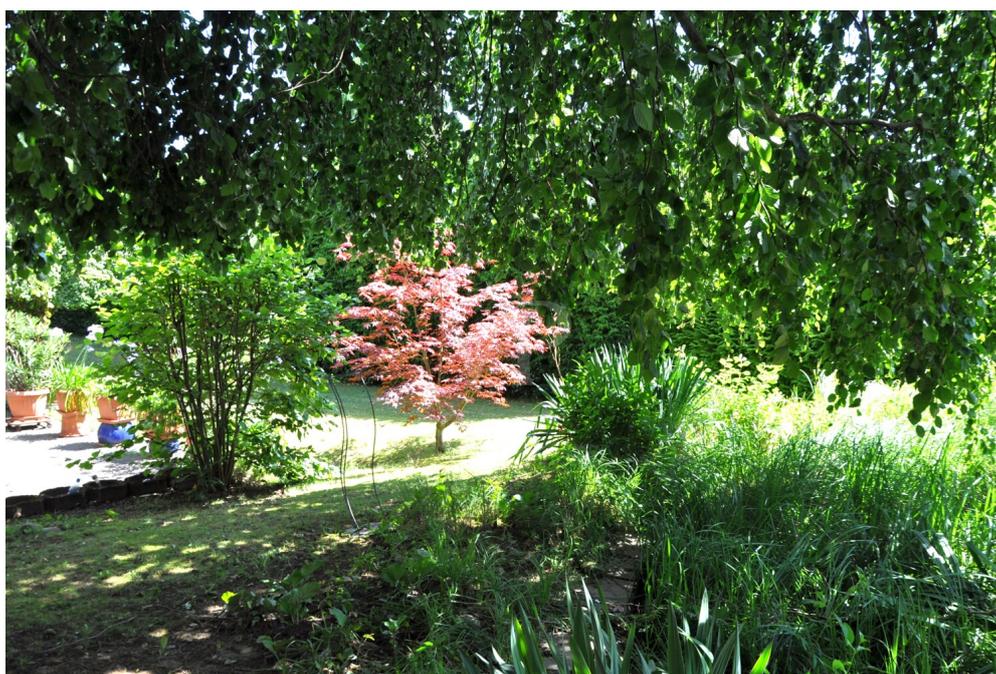
VP azonosító: 25192038 - 65529 Waldems / Bermbach

## Az ingatlan



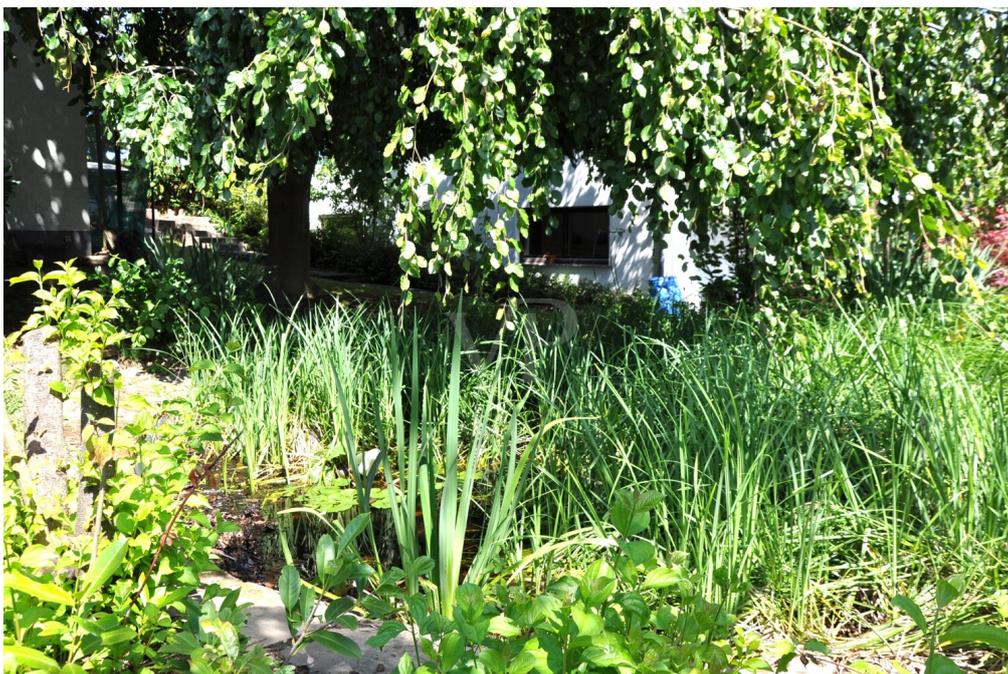
VP azonosító: 25192038 - 65529 Waldems / Bermbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25192038 - 65529 Waldems / Bermbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25192038 - 65529 Waldems / Bermbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25192038 - 65529 Waldems / Bermbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25192038 - 65529 Waldems / Bermbach

## Az also benyomás

Willkommen in Waldems/ Bermbach. Am ruhigen Ortsrand, mit weitem Blick über die Felder und ins Grüne erwartet Sie dieses solide Einfamilienhaus mit Einliegerbereich, genau die richtige Immobilie für Gartenliebhaber und Familien, die viel Platz und Lebensqualität suchen.

**Das Grundstück – ein Paradies für Gartenfreunde**

Das über 800 m<sup>2</sup> große Grundstück ist ein echtes Highlight. Schön angelegt, bietet der Garten viel Raum für Entspannung, Spiel und kreative Gestaltungsideen. Ob Blumenbeete, Gemüseanbau oder lauschige Sitzecken unter den Bäumen oder am Teich – hier können Sie Ihre Gartenträume verwirklichen. Die Lage am Ortsrand sorgt für eine besondere Erholungsqualität – Natur pur direkt vor der Haustür.

**Das Haus – großzügig ,vielseitig und mit viel Potenzial**

Mit insgesamt 5 Zimmern und einer offenen Galerie bietet das Haus viel Raum zum Leben, Arbeiten und Wohlfühlen. Der großzügige Wohnbereich mit offener Galerie schafft eine offene und großzügige Atmosphäre.

Ein weiteres Herzstück ist die große Wohnküche im Erdgeschoss, in der Familie und Freunde gerne zusammenkommen. Hier ist Platz zum Kochen, Genießen und Zusammensein. Daneben gibt es im EG noch ein weiteres Zimmer sowie ein Gästebad.

**Einliegerbereich – Wohnen mit Privatsphäre oder Vermietung**

Besonders praktisch: Der separat zugängliche Einliegerbereich mit eigenem Eingang von außen und einem fast 40 m<sup>2</sup> großen Wohn- und Schlafbereich mit Küche, eigenem Bad und Abstellraum. Ideal für Mehrgenerationenwohnen, Gäste oder zur Vermietung – diese Einheit bietet maximale Flexibilität.

Darüber hinaus befinden sich im UG neben der üblichen Hauslogistik noch ein sehr großzügiger Kellerraum mit Platz für Waschmaschine, Trockner & Co.

Die massiv gebaute Doppelgarage bietet bequem Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Vor der Garage finden mindestens 2 weitere Autos Platz.

**Lage – ruhig, naturnah und dennoch nah am Geschehen**

Das Haus liegt am ruhigen Ortsrand von Bermbach. Direkt hinter dem Grundstück beginnen die Felder – perfekt für Spaziergänge, Joggingrunden oder einfach, um die Natur zu genießen. In der Nachbarschaft ist ein neues Wohngebiet entstanden, was das

Umfeld aufwertet und familienfreundlich macht.

Dennoch genießen Sie hier Ruhe und Privatsphäre – fernab vom Durchgangsverkehr, aber mit sehr guter Anbindung nach Idstein, die umliegenden Orte, Wiesbaden und Frankfurt.

#### Fazit

Ein grundsolides Haus mit tollem Grundstück für alle, die Natur, Platz, Gartenfreude und Vielseitigkeit schätzen. Ob als großzügiges Familienhaus, Mehrgenerationenlösung oder mit Vermietungspotenzial – hier lassen sich Ihre individuellen Wohnwünsche sehr gut erfüllen.

VP azonosító: 25192038 - 65529 Waldems / Bermbach

## Részletes felszereltség

- Massiv gebautes Haus mit 30 cm Außenmauerwerk (Ytong/Gasbeton)
- Innentreppen aus Stahlbeton
- Holzfenster doppeltverglast
- Fliesenboden/ Klinker (tw. liegen OSB Platten drüber)
- Tw. Parkettboden in den Zimmern
- Rauhputz an an den Wänden
- Kaminofen im Wohnzimmer (in Betrieb)
- Kamin im Einliegerbereich (nicht mehr in Betrieb)
- Glastür zur Küche
- Rollläden an den Fenstern
- Heizungsanlage Viessmann
- Fernsehanschluss über Sat-Schüssel
- Außenmarkise
- Große Doppelgarage mit elektr. Sektionaltor
- Garten mit schönem Baumbestand/ Teich

Aufgrund des Baujahres des Hauses sind folgende Investitionen auf jeden Fall mit einzuplanen und zu berücksichtigen:

- Erneuerung der Heizungsanlage
- Austausch der Fenster
- Instandsetzung der Balkone
- Überprüfung der Elektrik (FI)
- ggfls. Modernisierung der Bäder
- allg. geschmackliche Renovierungsarbeiten

**VP azonosító: 25192038 - 65529 Waldems / Bermbach**

## Minden a helyszínról

Idyllisch gelegen am Ortsrand im beliebten Ortsteil Waldems-Bermbach, nur ca. 4 km von Idstein entfernt.

Relativ schwer einsehbar liegt in einer windgeschützten Talmulde der über 1.200 Jahre alte Ortsteil Bermbach. Das nahegelegene frühere Kastell "Altenburg", sowie der Limes zeugen von einer historischen, römischen Vergangenheit.

Inmitten von Wald und Wiesen gelegen bieten weite Teile des Dorfes einen tollen Ausblick auf die Höhen des Taunus und den Feldberg. Eine Kindertagesstätte und ein reges Vereinsleben mit einem umfangreichen Sport- und Freizeitangebot prägen diesen beliebten Waldemser Ortsteil.

Am Ortsrand befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe, wovon einer einen Hofladen mit umfangreichem Angebot bereithält.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung gibt es im nur 4 km benachbarten Idstein.

Von Bermbach aus haben Sie kurze Wege über die A3 nach Köln, ins Rhein-Main-Gebiet oder zum Frankfurter Flughafen.

VP azonosító: 25192038 - 65529 Waldems / Bermbach

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.9.2025.  
Endenergiebedarf beträgt 214.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

VP azonosító: 25192038 - 65529 Waldems / Bermbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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