

Waldems / Wüstems

## Wohnen, wo andere Urlaub machen – Doppelhaushälfte im idyllischen Taunus

*Codice oggetto: 25192036*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 280.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 113 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 412 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstems

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstems**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25192036</b>	Prezzo d'acquisto	<b>280.000 EUR</b>
Superficie netta	<b>ca. 113 m<sup>2</sup></b>	Casa	<b>Porzioni di bifamiliari</b>
Vani	<b>4</b>	Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Camere da letto	<b>3</b>	Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2024</b>
Bagni	<b>2</b>	Stato dell'immobile	<b>Necessita ristrutturazione</b>
Anno di costruzione	<b>1999</b>	Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x superficie libera, 1 x Garage</b>	Superficie linda	<b>ca. 46 m<sup>2</sup></b>
		Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone</b>

Codice oggetto: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstems

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	179.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	28.11.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

Codice oggetto: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstem

## La proprietà



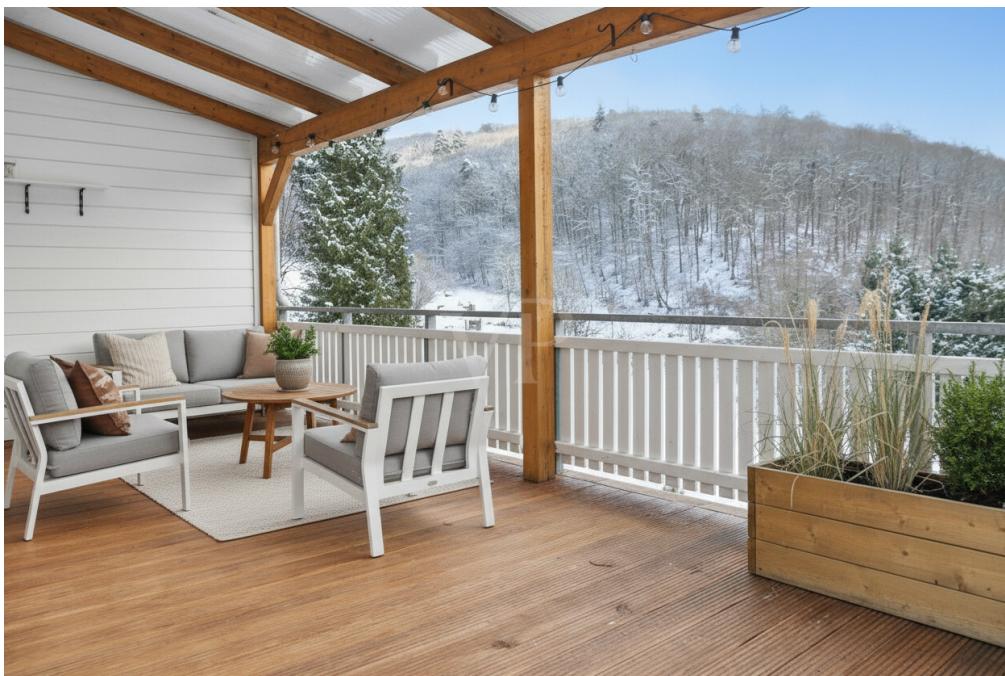
Codice oggetto: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstem

## La proprietà



Codice oggetto: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstems

## La proprietà



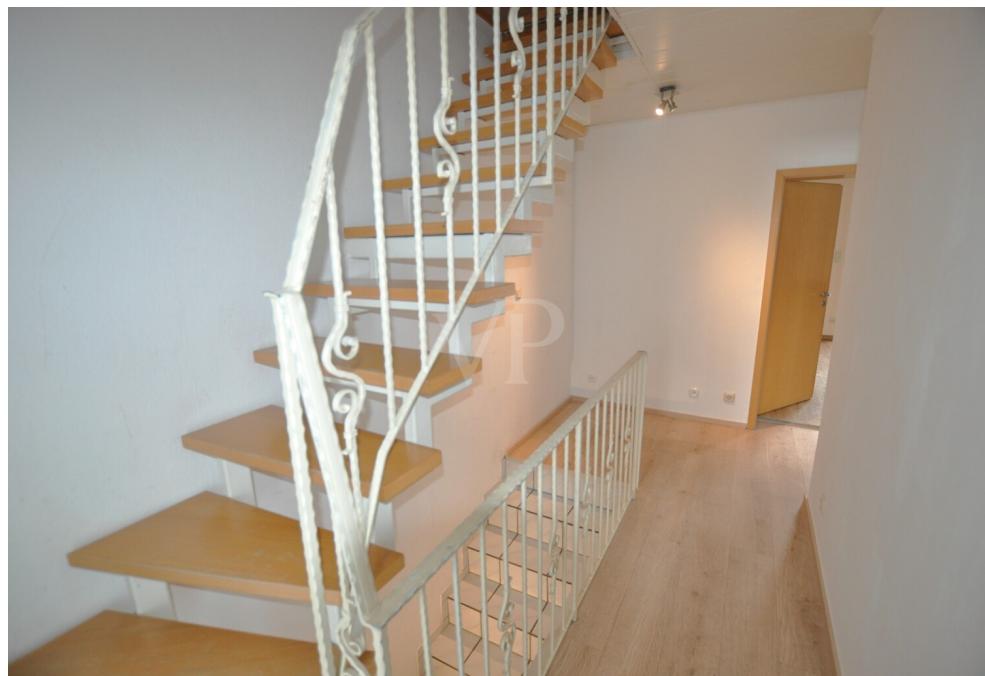
Codice oggetto: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstems

## La proprietà



Codice oggetto: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstems

## La proprietà



Codice oggetto: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstems

## La proprietà



Codice oggetto: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstems

## La proprietà



Codice oggetto: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstems

## La proprietà



Codice oggetto: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstems

## La proprietà



Codice oggetto: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstems

## La proprietà



Codice oggetto: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstems

## La proprietà



Codice oggetto: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstems

## La proprietà



Codice oggetto: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstem

## La proprietà



Codice oggetto: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstem

## La proprietà

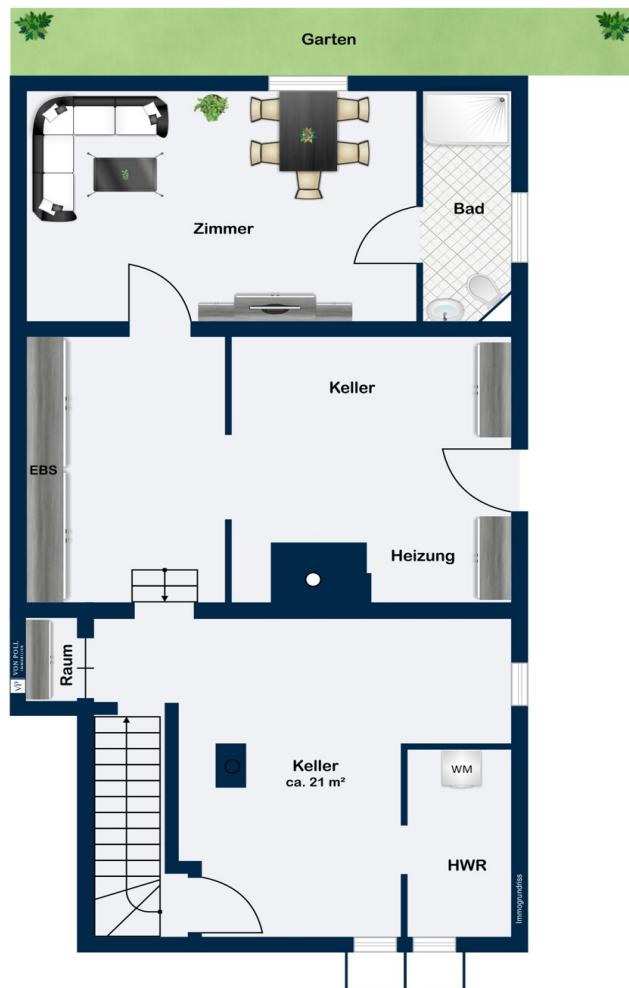


Codice oggetto: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstems

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstems**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> 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.

**Codice oggetto: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstems**

## **Dettagli dei servizi**

- Kunststoff-Fenster doppeltverglast
- 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
- Einbauschrank im UG
- Garage
- Schuppen

**Codice oggetto: 25192036 - 65529 Waldems / Wüste**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstems**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 179.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Codice oggetto: 25192036 - 65529 Waldems / Wüstems**

## **Partner di contatto**

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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