

Waldems

Wohnen, wo der Taunus am schönsten ist

Codice oggetto: 26192037



PREZZO D'ACQUISTO: 565.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 692 m²

Codice oggetto: 26192037 - 65529 Waldems

- **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: 26192037 - 65529 Waldems

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26192037
Superficie netta	ca. 150 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1997
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	565.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 90 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 26192037 - 65529 Waldems

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	12.11.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	148.42 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

Codice oggetto: 26192037 - 65529 Waldems

La proprietà



Codice oggetto: 26192037 - 65529 Waldems

La proprietà



Codice oggetto: 26192037 - 65529 Waldems

La proprietà



Codice oggetto: 26192037 - 65529 Waldems

La proprietà



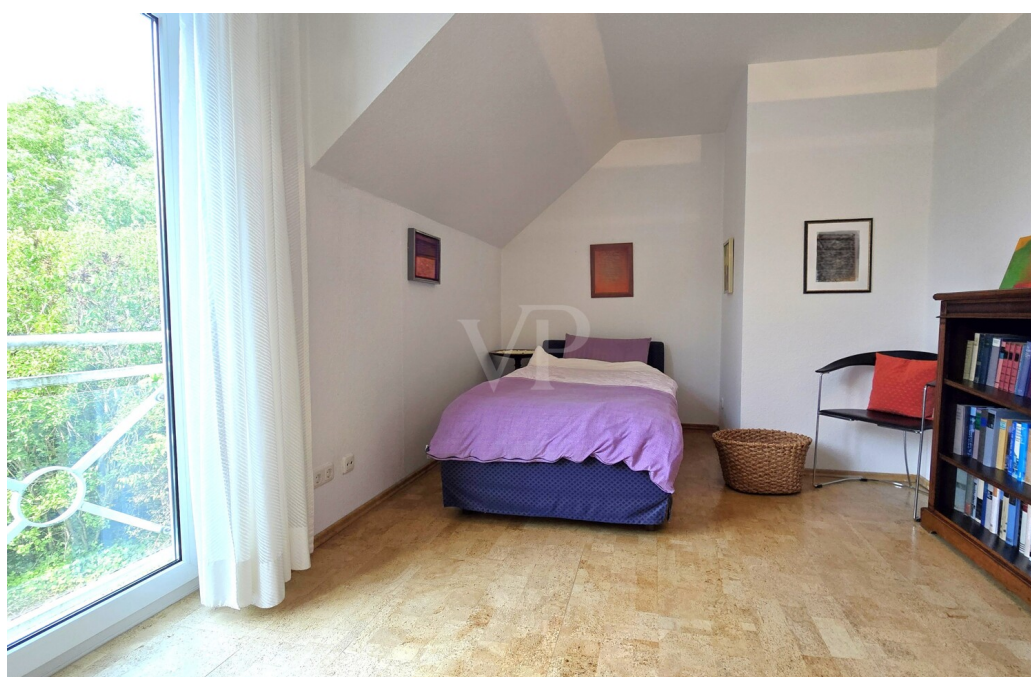
Codice oggetto: 26192037 - 65529 Waldems

La proprietà



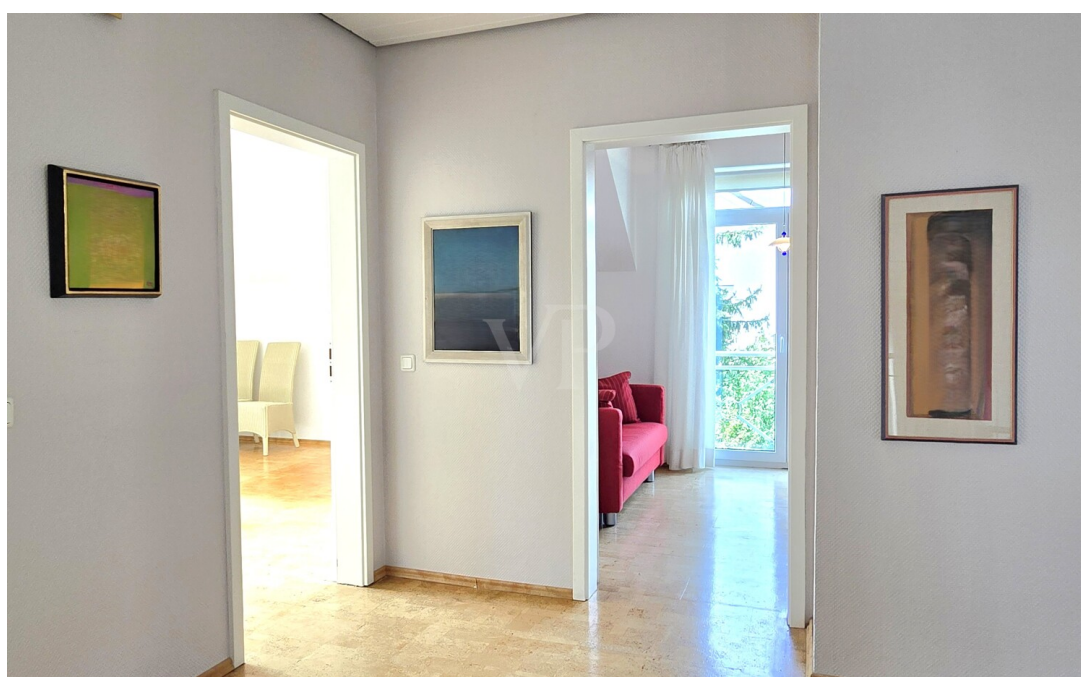
Codice oggetto: 26192037 - 65529 Waldems

La proprietà



Codice oggetto: 26192037 - 65529 Waldems

La proprietà



Codice oggetto: 26192037 - 65529 Waldems

La proprietà



Codice oggetto: 26192037 - 65529 Waldems

La proprietà



Codice oggetto: 26192037 - 65529 Waldems

La proprietà



Codice oggetto: 26192037 - 65529 Waldems

La proprietà



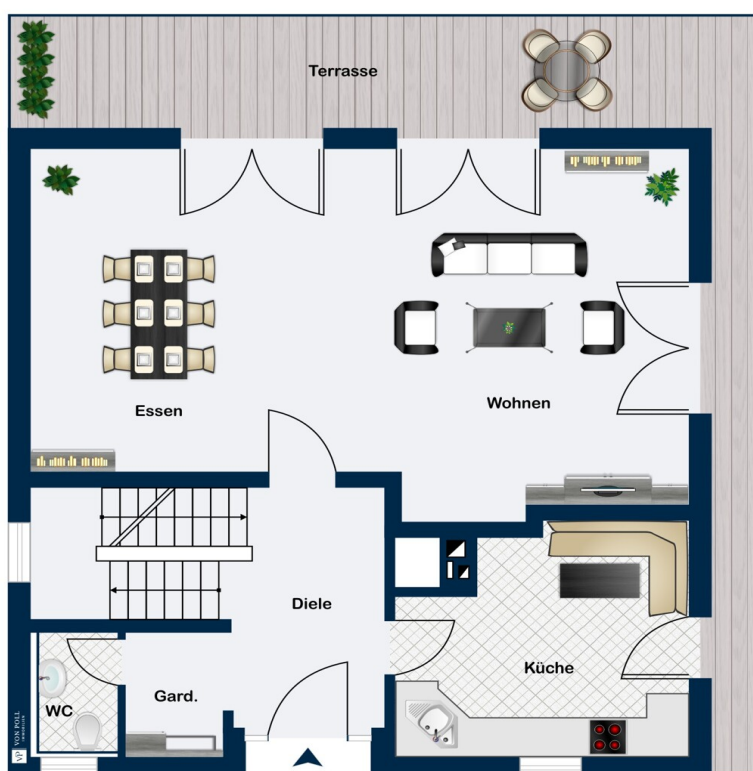
Codice oggetto: 26192037 - 65529 Waldems

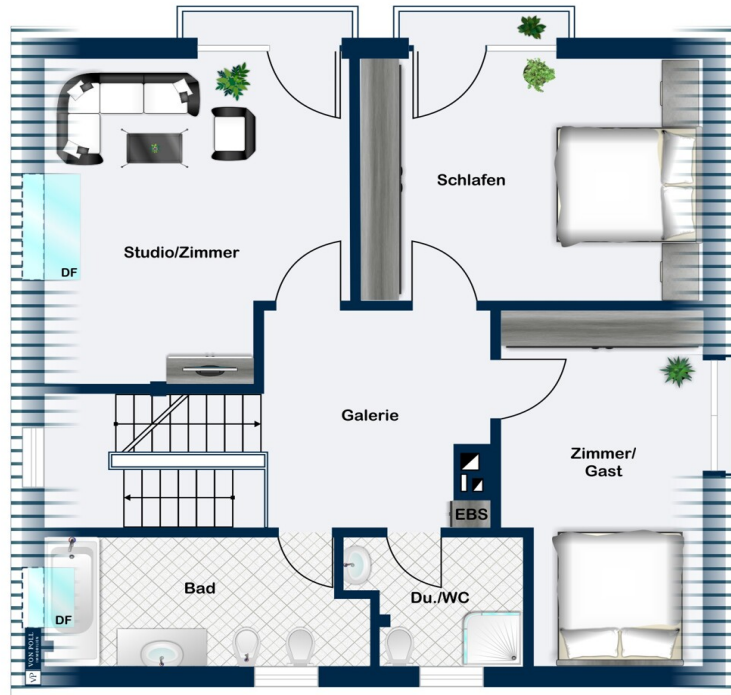
La proprietà

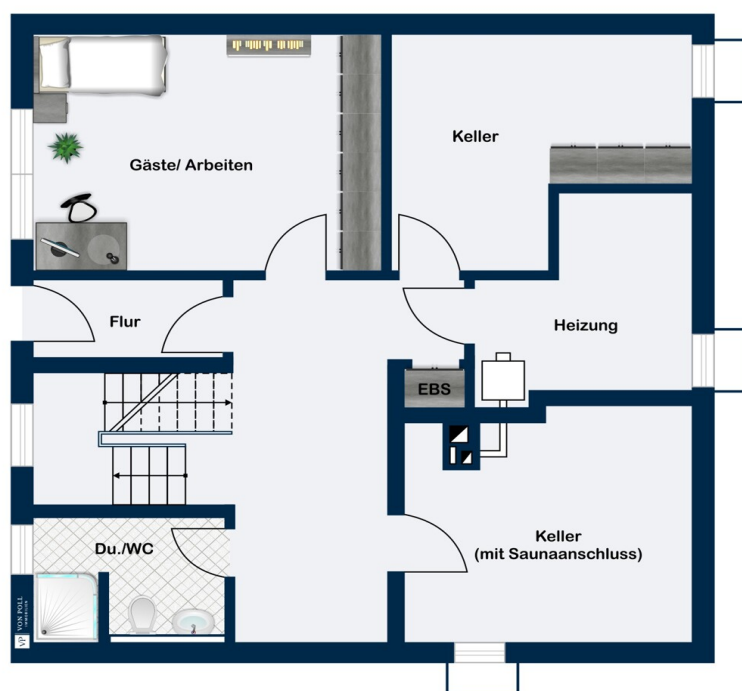


Codice oggetto: 26192037 - 65529 Waldems

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: 26192037 - 65529 Waldems

Una prima impressione

In angenehm ruhiger Wohnlage von Waldems-Steinfischbach, am Ende eines Wendehammers, erwartet Sie dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1997. Rund 150 m² Wohnfläche im EG und OG, großzügige und helle Räume, ein wunderschön eingewachsenes Grundstück sowie ein herrlicher Blick über den Taunus machen diese Immobilie zu einem Zuhause, in dem man sich vom ersten Moment an wohlfühlen kann.

Das Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und kann ohne größere Maßnahmen bezogen werden. Gleichzeitig bietet es mit dem KG und einer großzügigen Ausbaureserve im DG interessante Möglichkeiten für unterschiedliche Lebenssituationen – ideal für eine Familie, für Paare mit Platzbedarf oder für Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach miteinander verbinden möchten.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die großzügige Diele ein angenehmes Raumgefühl. Das EG umfasst ca. 75 m² und überzeugt durch seine überhohen Räume, bodentiefen Fenster und eine offene, helle Atmosphäre.

Herzstück des Hauses ist der beeindruckende, rund 47 m² große Wohnbereich. Die großzügigen Fensterflächen öffnen den Blick in den Garten und sorgen zu jeder Jahreszeit für viel Tageslicht. Von hier gelangen Sie direkt auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse – ein wunderbarer Platz für entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Ein vorhandener Kaminanschluss bietet zudem die Möglichkeit, den Wohnbereich um einen Kamin oder Ofen zu ergänzen und so eine besonders gemütliche Atmosphäre zu schaffen.

Auch die separate, ca. 14 m² große Küche bietet viel Platz. Hier lässt sich nicht nur komfortabel kochen – auch ein großzügiger Essplatz für das gemeinsame Frühstück oder den Kaffee zwischendurch findet problemlos seinen Platz. Ein Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen diese Ebene.

Hochwertiger Granitboden und eine Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck.

Im OG stehen auf ebenfalls ca. 75 m² drei helle und gut geschnittene Zimmer zur Verfügung. Bodentiefe Fenster sorgen auch hier für eine freundliche Wohnatmosphäre. Besonders schön: Aus zwei der Zimmer genießen Sie einen bemerkenswerten Blick über die Landschaft des Taunus – ein Ausblick, der jeden Tag aufs Neue begeistert.

Zwei gepflegte Bäder sorgen gerade im Familienalltag für zusätzlichen Komfort und machen

die Etage zu einem großzügigen privaten Rückzugsbereich.

Auch das Kellergeschoss bietet deutlich mehr als klassische Abstellflächen. Durch einen separaten Eingang eröffnen sich hier vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein ca. 11 m² großes Zimmer, als Wohnraum ausgebaut, sowie ein eigenes Bad mit Dusche können beispielsweise als Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden. Auch die Voraussetzungen für die Einrichtung einer Einliegerwohnung sind damit grundsätzlich interessant. Drei weitere Kellerräume, darunter der Heizungsraum mit der regelmäßig gewarteten Gasheizung, bieten reichlich Stauraum und praktische Nutzflächen. Ein Saunaanschluss ist ebenfalls vorhanden. Zusätzlich verfügt das Haus im DG über einen großzügigen Dachboden, der bei Bedarf auch noch ausgebaut werden könnte.

Das ca. 692 m² große Grundstück ist liebevoll angelegt, schön eingewachsen und dabei angenehm pflegeleicht gestaltet. Die ruhige Lage am Ende eines Wendehammers schafft ein hohes Maß an Privatsphäre und macht den Außenbereich zu einem besonderen Rückzugsort.

Gleich zwei großzügige Terrassen laden dazu ein, das Leben nach draußen zu verlagern. Ein echtes Highlight ist die Südterrasse mit herrlichem Fernblick. Ob beim ersten Kaffee am Morgen, beim gemeinsamen Essen oder an einem langen Sommerabend – hier lässt sich die Ruhe der Taunuslandschaft wunderbar genießen.

Eine Garage mit darunterliegendem praktischem Werkzeugraum sowie einem weiteren Stellplatz komplettieren das Angebot.

Codice oggetto: 26192037 - 65529 Waldems

Dettagli dei servizi

- Bodentiefe Fenster (doppelt verglast)
- Elektrische Rollläden
- Hochwertiger Granitboden im EG
- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss
- Kaminanschluss im Wohnzimmer
- Einbauküche (BJ)
- Helle Fliesen in den Bädern
- Korkböden in den Zimmern im OG (müssten erneuert werden)
- Kellergeschoss mit separatem Eingang
- Sep. Zimmer (für Gäste, Büro) und Bad im KG
- Saunaanschluss vorhanden
- Gasheizung (BJ)
- zwei großzügige Terrassen
- Südterrasse mit Fernblick
- Markise
- Eingewachsener Garten
- Garage mit darunterliegendem Werkzeugraum
- 1-2 Stellplätze vor der Garage

Codice oggetto: 26192037 - 65529 Waldems

Tutto sulla posizione

Das auf gut 400 Metern Höhe gelegene Steinfischbach ist einer von insgesamt sechs Ortsteilen der Gemeinde Waldems und liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft des Hintertaunus. Umgeben von Wäldern, Wiesen und Feldern bietet der Ort ein ausgesprochen naturnahes und ruhiges Wohnumfeld und verbindet dörflichen Charakter mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Nicht weit von Idstein und Bad Camberg entfernt, zählt Steinfischbach zu den beliebten Wohnlagen innerhalb der Gemeinde Waldems. Besonders Menschen, die die Ruhe und Nähe zur Natur schätzen, gleichzeitig aber auf eine gute Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet nicht verzichten möchten, finden hier attraktive Voraussetzungen.

Der Ort verfügt über einen Kindergarten und zeichnet sich durch eine lebendige Dorfgemeinschaft sowie ein aktives Vereinsleben aus. Sportverein, Schützenverein, Freiwillige Feuerwehr und weitere örtliche Aktivitäten bieten vielfältige Möglichkeiten, sich in das Gemeinschaftsleben einzubringen. Gerade für Familien trägt dies zu einem angenehmen und persönlichen Wohnumfeld bei.

Eine Grundschule befindet sich im rund 4,5 Kilometer entfernten Riedelbach. Weiterführende Schulen sowie zusätzliche Bildungs- und Betreuungsangebote stehen unter anderem in Idstein und Bad Camberg zur Verfügung. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in den umliegenden Orten und Städten gut erreichbar.

Trotz der idyllischen Lage ist Steinfischbach verkehrstechnisch günstig gelegen. Über die Anschlussstellen Idstein und Bad Camberg der A3 besteht eine gute Verbindung in Richtung Wiesbaden, Frankfurt und in das gesamte Rhein-Main-Gebiet. Alternativ führen die B8 und B275 durch die abwechslungsreiche Taunuslandschaft zu den umliegenden Städten und Gemeinden.

Ein besonderer Pluspunkt ist der hohe Freizeit- und Erholungswert der Region. Waldems liegt im östlichen Bereich des Naturparks Rhein-Taunus und bietet mit seinen ausgedehnten Waldgebieten, zahlreichen Wander- und Radwegen sowie der abwechslungsreichen Mittelgebirgslandschaft ideale Voraussetzungen für Aktivitäten direkt vor der eigenen Haustür. Die Höhenlage sorgt zudem für ein angenehmes Taunusklima und unterstreicht den naturnahen Charakter des Ortes.

Auch Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Der

Golfpark Idstein beispielsweise ist nur wenige Fahrminuten entfernt. Gleichzeitig bieten Idstein mit seiner historischen Altstadt und Bad Camberg mit seinem Kur- und Freizeitangebot attraktive Ziele für Einkauf, Gastronomie und Freizeit.

Steinfischbach ist damit ein Wohnort für alle, die Ruhe, Natur und ein gewachsenes dörfliches Umfeld schätzen und dennoch die Nähe zu Idstein, Bad Camberg und dem Rhein-Main-Gebiet nicht missen möchten.

Codice oggetto: 26192037 - 65529 Waldems

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26192037 - 65529 Waldems

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com