Waldems / Steinfischbach

Für Naturliebhaber! 4,5-Zi-Altbauwohnung mit eigenem Gartenanteil und Fernblick im Taunus

CODE DU BIEN: 25192026

PRIX D'ACHAT: 248.500 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 122 m^2 • **PIÈCES:** 4

CODE DU BIEN: 25192026 - 65529 Waldems / Steinfischbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25192026 - 65529 Waldems / Steinfischbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25192026
Surface habitable	ca. 122 m²
Etage	1
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1873
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	248.500 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 38 m²
Aménagement	Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25192026 - 65529 Waldems / Steinfischbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz liquide
Certification énergétiquew valable jusqu'au	15.01.2032

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	256.40 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1873

CODE DU BIEN: 25192026 - 65529 Waldems / Steinfischbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25192026 - 65529 Waldems / Steinfischbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25192026 - 65529 Waldems / Steinfischbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25192026 - 65529 Waldems / Steinfischbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25192026 - 65529 Waldems / Steinfischbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25192026 - 65529 Waldems / Steinfischbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25192026 - 65529 Waldems / Steinfischbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25192026 - 65529 Waldems / Steinfischbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25192026 - 65529 Waldems / Steinfischbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25192026 - 65529 Waldems / Steinfischbach

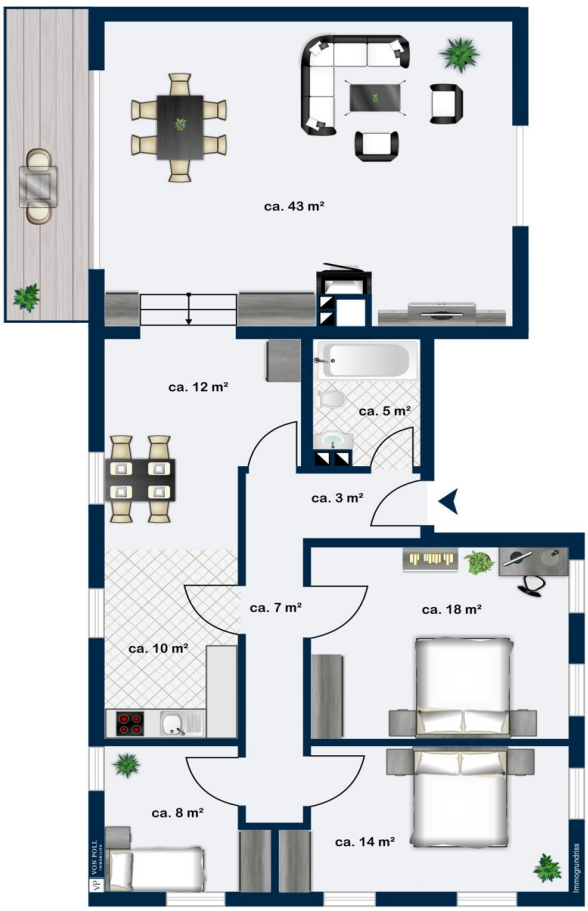
La propriété

CODE DU BIEN: 25192026 - 65529 Waldems / Steinfischbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25192026 - 65529 Waldems / Steinfischbach

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25192026 - 65529 Waldems / Steinfischbach

Une première impression

Willkommen in Ihrem ganz persönlichen Rückzugsort: Diese großzügige, frisch renovierte 4-Zimmer Altbauwohnung liegt idyllisch auf der Tenne im Taunus – eingebettet in die Natur, mit einem traumhaften Fernblick über Wälder, Hügel und das Reichenbacher Tal. Wer Natur, Individualität und Platz sucht, wird sich hier auf Anhieb zu Hause fühlen.

Die großzügige 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem Dreiparteienhaus, was vermutlich um 1873 erbaut und in den 70-er Jahren durch einen Anbau erweitert wurde.

Die Wohnung besticht durch ihren besonderen und individuellen Charme: hohe Decken, helle Räume und viel Platz. Die Wohnung wurde erst kürzlich umfassend renoviert, ein neuer moderner Laminatboden in den Wohn- und Schlafräumen verlegt – Sie können also direkt einziehen und losleben.

Ein echtes Highlight ist der eigene Gartenanteil, der zur Wohnung gehört. Hier können Sie entspannen, spielen, grillen oder einfach den Blick ins Grüne schweifen lassen. Auch der Balkon lädt zu entspannten Stunden ein.

Eine moderne Einbauküche mit neuen Elektrogeräten ist bereits vorhanden, ebenso wie ein stilvoller Kamin, der an kühleren Tagen für gemütliche Stunden sorgt.
Direkt vor der Haustür beginnen Wanderwege – perfekt für Spaziergänge, Joggingrunden oder einfach zum Abschalten.

Ob kreative Köpfe, Aussteiger, Naturfreunde oder einfach Menschen, die da leben möchten, wo andere Urlaub machen - diese Wohnung ist wie gemacht für Individualisten, die fernab vom Trubel ein schönes Zuhause suchen.

Hier die Eckdaten auf einen Blick:

- 4 wunderschöne Zimmer mit Altbauflair
- Frisch renoviert
- Hohe Decken & viel Licht
- Eigener Gartenanteil zur Nutzung
- Balkon mit Fernblick ins Grüne
- Einbauküche inklusive
- Kamin für gemütliche Stunden
- Wanderwege direkt vor der Tür

- Dreiparteienhaus – familiär und ruhig
- Eigene Garage (derzeit vermietet)

Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin mit uns, wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

CODE DU BIEN: 25192026 - 65529 Waldems / Steinfischbach

Détails des commodités

- Kunststoff- Fenster doppelt verglast
- man. Rollläden
- neuer Laminatboden (2022) im Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer
- helle Fußbodenfliesen im Flur, Bad und Küche
- tw. neue Steckdosen und Lichtschalter (2022)
- neuer Waschtisch im Bad
- Handtuchheizkörper
- gemeinsame Heizungsanlage mit OG (2014)
- Einbaukaminkassette
- Bruchsteinkeller
- Garage
- eigener Gartenanteil (ca. 188 m²)

CODE DU BIEN: 25192026 - 65529 Waldems / Steinfischbach

Tout sur l'emplacement

Diese schöne Wohnung befindet sich in abwechslungsreicher, grüner Taunuslandschaft zwischen den Waldemser Ortsteilen Steinfischbach und Reichenbach.

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. Die Golfplätze Weilrod und Idstein liegen nur wenige Fahrminuten entfernt.

Kindergärten und Schulen befinden sich in benachbarten Orten und sind mit Bus oder Auto in wenigen Fahrminuten sehr gut erreichbar.

Erreichen Sie Frankfurt und das vor der Haustür liegende Rhein-Main-Gebiet entweder über die nahe gelegene A3 oder durch den Taunus über die B 275 oder die B 8. Auch eine Anbindung nach Norden auf die A5 an der Anschlußstelle Usingen bzw. Wetterau bietet sich an.

CODE DU BIEN: 25192026 - 65529 Waldems / Steinfischbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.1.2032.
Endenergiebedarf beträgt 256.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1873.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

CODE DU BIEN: 25192026 - 65529 Waldems / Steinfischbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Katharina Lichtenberg-Weck

Bahnhofstraße 2, 65510 Idstein
Tel.: +49 6126 - 95 83 17 0
E-Mail: idstein@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com